

A1

250. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Oldentruper Kreuz“ und Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

- Bebauungsplan Vorentwurf (Gestaltungsplan und Nutzungsplan)
- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachdienststellen

Planungsstand: Satzung; Mai 2020

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16

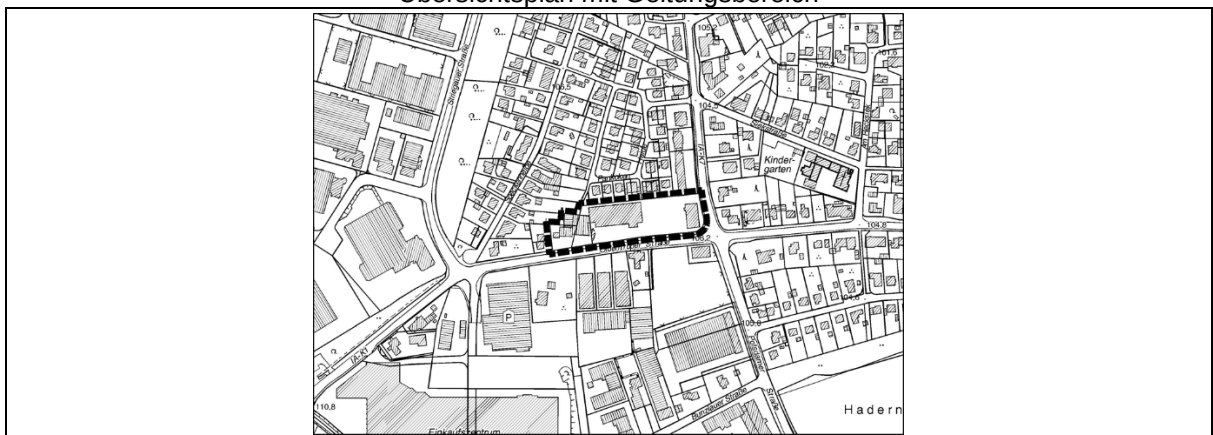
„Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB**

**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

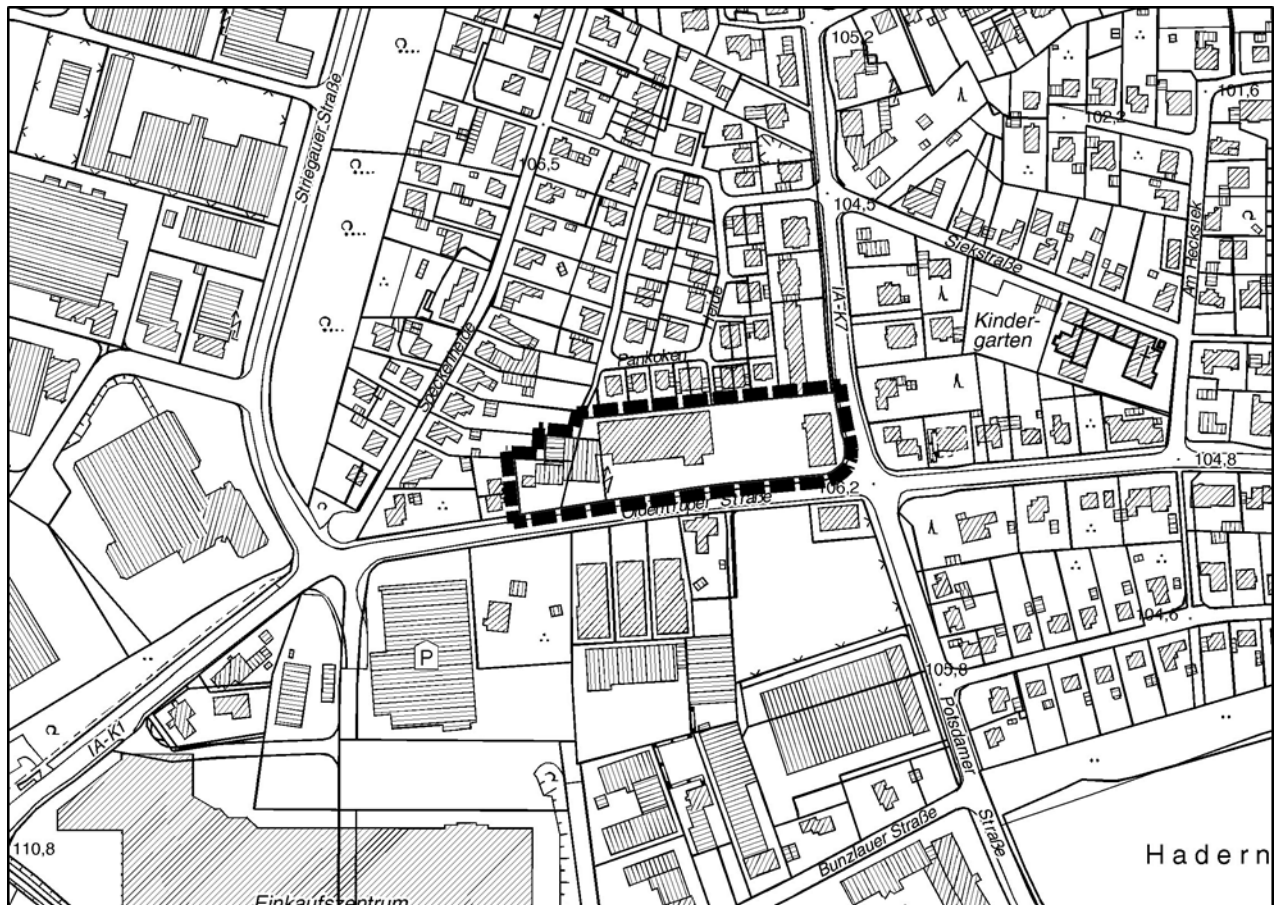
Satzung
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



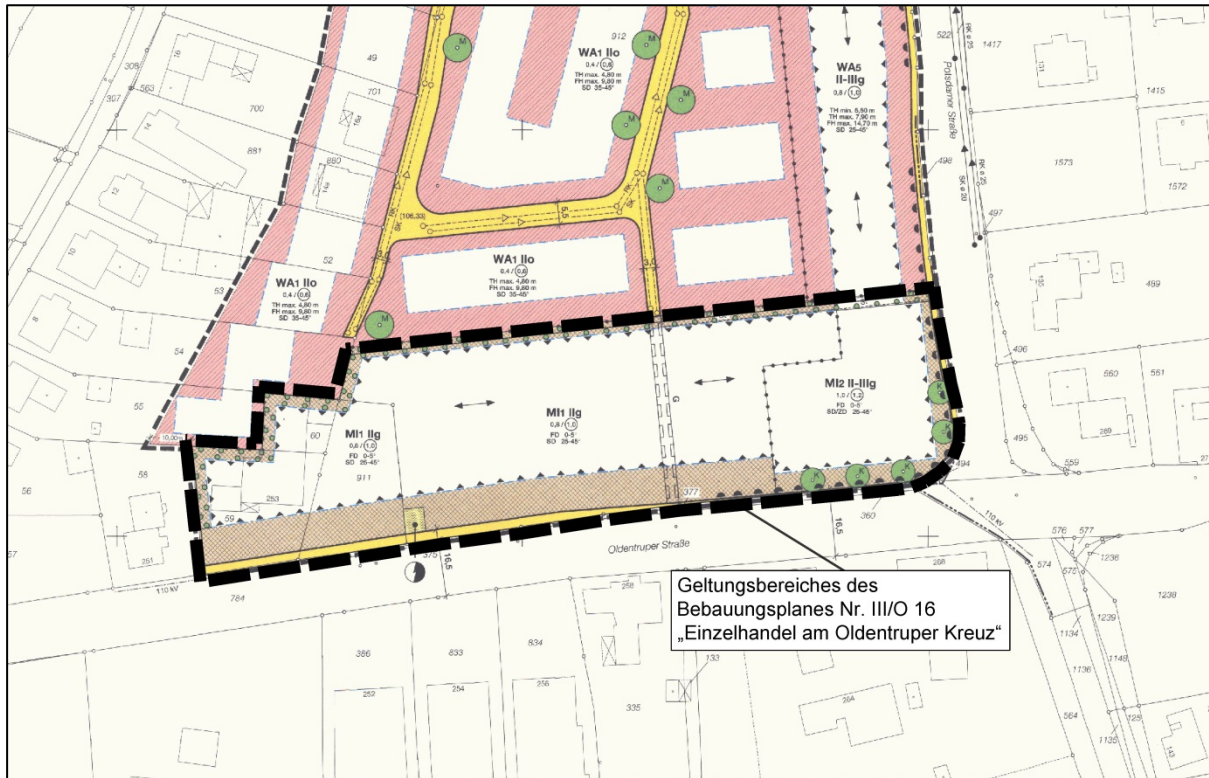
Verfasser:
Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)**

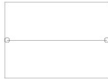
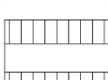
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ (ohne Maßstab)



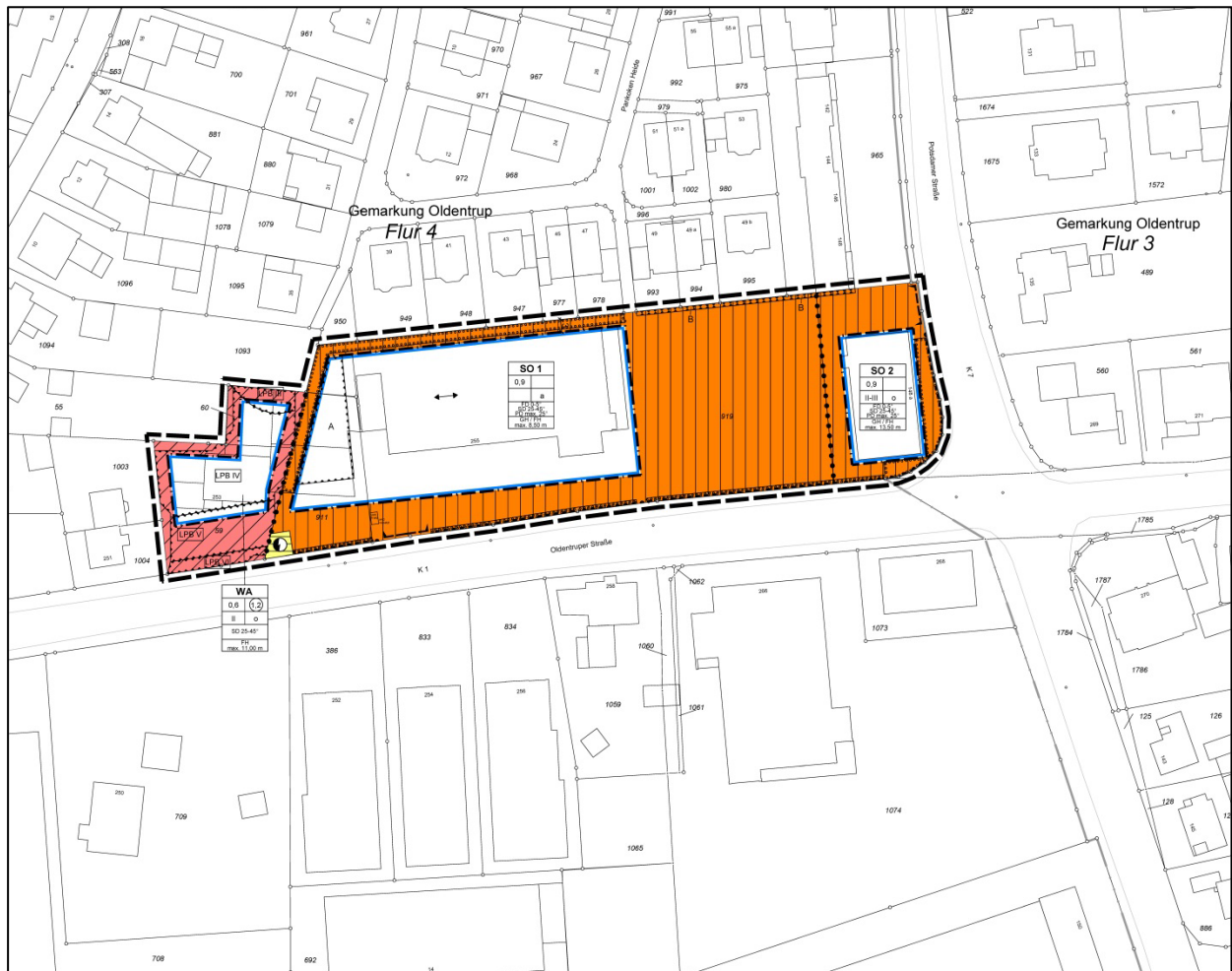
**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**



Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ -Vorentwurf- (Stand Dezember 2018) Gestaltungsplan – Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Bestehendes Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestehendes Wohngebäude
	Bestehendes Nebengebäude
	Bestehendes Gebäude (Gewerbe / Einzelhandel / Mischgebiet)
	Bestehendes Nebengebäude
	Vorschlag für neues Gebäude
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Flachdach (FD)
	Zahl der Vollgeschosse
	Fläche für Stellplatzanlagen
	Stellplätze mit wassergebundener Decke
	Private Grünfläche
	Mögliche private Anpflanzungen (nicht standortgenau)
	Mauer (Immissionsschutz)

**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Nutzungsplan (ohne Maßstab)**



Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ -Vorentwurf- (Stand Dezember 2018) Nutzungsplan – Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



Sondergebiet gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
"Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe"

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

z.B. 0,6

maximale Grundflächenzahl

(1,2)

maximale Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß

z.B. GH / FH
13,50 m

Gebäudehöhe / Firsthöhe als Höchstmaß

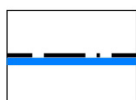
3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



Baugrenze



Hauptfstrichtung

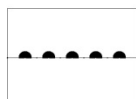
Füllschema der Nutzungsschablone (als Beispiel)

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,6	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
SD 25-45°		Dachform / Dachneigung	
FH max. 11,00 m		max. Gebäudehöhe / Firsthöhe	

5. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

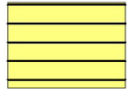


Ein- und Ausfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, (nur Zu- und Abgang)

6. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13 und 21 BauGB

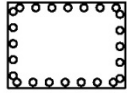


Flächen für die Versorgung



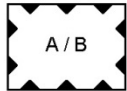
Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Maßnahmen A und B)



z.B. Lärmpegelbereich III

9. Sonstige Planzeichen

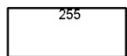
FD 0-5° Flachdach

SD 25°-45° Satteldach mit Dachneigung

PD max. 25° Pultdach mit Dachneigung



Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

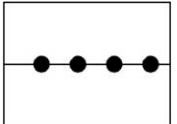
919

Flurstücksnummer

**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand Dezember 2018)
Angabe der Rechtsgrundlagen**

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Vorentwurf- (Stand November 2018)
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise**

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO: - Wohngebäude; - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen.



1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – SO 2

„Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe“
gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

1.2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet **SO 1** ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig.

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

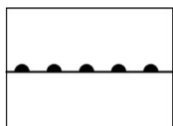
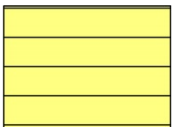
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bilderrahmen
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Foto
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware, Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe / Bilder
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wäsche / Miederwaren / Bademoden

	Hinweis: Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage „Bielefelder Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dr. Accocella, Dortmund, September 2009). In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind zulässig: - Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -nutzungen, - Schank- und Speisewirtschaften, - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Einzelhandelsbetriebe, Läden ausschließlich im Erdgeschoss.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,6	2.1 Grundflächenzahl – GRZ gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z.B. maximal 0,6 Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im WA (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß §17 BauNVO zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im WA gemäß § 17 BauNVO von 0,4 kann erfolgen, wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche Dächer (0°-5°) extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Abweichend von den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19(4) Satz 2 BauNVO darf die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen, die dort in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO im WA bis zu 0,8 bzw. im SO1 und SO2 bis zu 0,9 betragen. Geschossflächenzahl – GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
(1,2)	2.2 zulässige Geschossflächenzahl
z.B. II	2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

II-III z.B. GH / FH 8,50 m	Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH) max. 8,50 m <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach ist der oberste Abschluss des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist der oberste Punkt der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB
o a  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.) 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Außenwand) und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die baulichen Hauptanlagen verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten)

	sind zur Angleichung an den Bestand andere Firstrichtungen zulässig.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1 Im WA gilt: Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Im SO 1 und das SO 2 gilt: Garagen sind unzulässig. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Versorgungsfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Carports und Nebenanlagen müssen außerhalb der überbaubaren Flächen einen Abstand von mindestens 8,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5	Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	5.1 Ein- und Ausfahrtbereich 5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
6	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
 	6.1 Flächen für Versorgungsanlagen 6.2 Zweckbestimmung: Elektrizität 6.3 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen



- maximal 6 LKW-Anlieferungen/Tag, davon zwei innerhalb der Ruhezeiten (06:00–07:00 Uhr, 20:00–22:00 Uhr) keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik. (Hinweis: Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschkürzung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Die Wirksamkeit solcher alternativer Maßnahmen ist separat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.)
- maximal eine LKW-Anlieferung mit lärmrelevantem Kühlaggregat,
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr,
- Ausbau der Fahrgassen in Asphalt.

Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

1.)

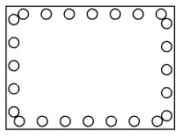
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Oldentruper Straße gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen.

Es sind die Lärmpegelbereiche III bis VI einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind hier die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

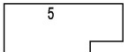
Ausnahmen von den festgesetzten Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte bauliche Anlagen nicht erforderlich ist, oder aufgrund konkreter Hochbauplanungen niedrigere Lärmpegelbereiche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

2.)

Für die Außenwohnbereiche ist - im Falle eines Neubaus - im Rahmen der jeweiligen Objektplanung durch architektonische Selbsthilfe eine gesunde Aufenthaltsqualität nachzuweisen. Dies kann z.B. durch schallabgewandte Gebäudeseiten, eine besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen oder eine zusätzliche Abschirmung durch vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Wände, Garagen, etc.) erfolgen.

8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB
	<u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</u> Pflanzstreifen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch-/ Staudenbepflanzung. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Geeignete Arten sind z. B. Bodendeckerrosen, Purpurglöckchen, Geranium, Waldsteinia, Geum oder Frauenmantel. Die innerhalb des Pflanzstreifens vorhandenen Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig durch standortgerechte, stadtklimafeste Einzelbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe zu ersetzen. Geeignet sind z.B. Thüringer Mehlbeere (Sorbus thuringiaca), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Lederhülsenbaum (Gleditsia tricanthos 'Skyline'). Im SO 1 und SO 2 gilt: Für die in der festgesetzten Stellplatzfläche ‚St‘ neu zu errichtenden Stellplätze ist pro 8 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Sofern Bäume im anfahrgefährdeten Bereich gepflanzt werden, sind entsprechende Baumschutzgitter und Baumschutzroste vorzusehen. Die Anpflanzung der Bäume kann auch anteilig innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) erfolgen. <u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u> Der Beginn der Abrissarbeiten sowie ein Eingriff in die im Norden des SO 1 innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Hainbuchenhecke ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Kernzeit Anfang März bis Ende Juli) zulässig. Ausnahmen sind nur möglich, wenn vor Beginn der Abrissarbeiten und einer möglichen Beunruhigung die Hecke sachkundig auf das Vorhandensein von möglichen Vogelnestern geprüft wird. Im positiven Fall ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Bielefeld abzustimmen
9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
FD 0-5° SD 25-45° PD 0-25°	9.1 Dachform und Dachneigung Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 25°

	Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. 9.2 Werbeanlagen Im WA, SO 1- und SO 2 gilt: <u>Werbeanlagen</u> Innerhalb der Baugebiete ist ausschließlich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig. <u>Werbeanlagen an Gebäuden</u> Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Firmenlogos mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika, Gebäudeecken sowie beim geneigten Dach vom First einhalten. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Es sind Einzelanlagen im Sinne von Plakatwerbewänden, Angabe von Öffnungszeiten sowie im Sinne von Logo-, Namens- und Schriftzügen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig. <u>Freistehende Werbeanlagen</u> Im WA gilt: Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Im SO 1 und SO 2 gilt: Die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen ist im SO 1 und SO 2 auf jeweils eine begrenzt. Diese dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Entfernung von maximal 10,0 m von den festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereichen errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m, eine maximale Breite von 2,1 m und eine maximale Tiefe von 0,4 m nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt siehe Punkt 2.4) Der Abstand der äußeren Begrenzung der freistehenden Werbeanlagen muss mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu Zu- und Abfahrtsbereichen zu betragen. Es wird empfohlen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen genauen Abstände im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
	Sonstige Hinweise
	<u>Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadt-

	holz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle, Tel. 0521/512301, oder die Polizei, Tel. 0521/5450, zu benachrichtigen.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
919	Flurstücksnummer

**1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“**

Am 21.03.2019 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Ernst Hansen Schule, Krähenwinkel 6, 33719 Bielefeld die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Fragen zur Planung zu stellen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich dem 29.03.2019 in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, im Bezirkssamt Heepen sowie im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen schriftlich, zur Niederschrift oder digital vorgebracht worden.

Der Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin ist beigelegt.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Äußerungen / Stellungnahmen (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	Themenbezogene	
	Siehe Themen Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin	Siehe Antwort der Verwaltung/ des externen Planers Vermerk über den Unterrichts- und Erörterungstermin

Vermerk Unterrichts- und Erörterungstermin

Die vorgetragenen planungsrelevanten Äußerungen der Bürger sind zusammengefasst und in gekürzter Form sowie thematisch geordnet im Vermerk über diesen Termin wiedergegeben.

B-Plan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

**Vermerk
über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 (1) BauGB**

Ort: Aula der Ernst Hansen Schule, Krähenwinkel 6, 33719 Bielefeld

Datum: 21.03.2019

Beginn: 18:00

Ende: 19:00

Teilnehmer:

Herr Sternbacher	(Bezirksbürgermeister)
Herr Weigel	(Stadt Bielefeld, Bauamt)
Frau Nebel	(Bezirksvertretung Heepen)
Herr Huesmann	(Drees & Huesmann PartGmbH - DHP)
Frau Vogt	(Drees & Huesmann PartGmbH - DHP)

Anwesende Bürgerinnen und Bürger: 5

Herr Sternbacher eröffnet den Termin und erläutert den Zweck der Veranstaltung. Er stellt sich und die Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor. Herr Weigel erläutert anschließend den Ablauf des Bauleitplanverfahrens und weist auf die Möglichkeit der Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren hin. Dabei wird die Möglichkeit der Beteiligung bis zum 29. März 2019 auf persönlichem Wege, dem Postweg sowie online auf der Internetseite des Bauamtes der Stadt Bielefeld erwähnt.

Herr Huesmann erläutert mittels einer Beamerpräsentation den Anlass und das Ziel der Bebauungsplanaufstellung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebietsfläche wird aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung des ansässigen Lebensmittel-Discounters in eine Sondergebietsfläche mit Bestimmung für großflächigen Einzelhandel geändert. Die sich im Westen des Plangebietes befindende „Restfläche“ wird als Wohnbaufläche ausgewiesen, um sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe gewährleisten zu können. Anschließend stellt Herr Huesmann das vorgesehene Bauungskonzept vor. Vertieft wird auf die Thematik Lärm eingegangen, so dass die geplante Erhöhung der Lärmschutzwand, sowie die weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgestellt werden.

Zu der Planung werden die nachstehend aufgeführten Anregungen und Fragen vorgebracht:

- **Themenbereich Anlass der Planung**

Es wird die Frage gestellt, wer die Änderung und Erweiterung befürwortet und ob der Wunsch nach einer Erweiterung von dem Eigentümer des Lebensmittel-Discounters oder von den Bürgerinnen und Bürgern geäußert wurde.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird dargelegt, dass der Prozess der Bauleitplanung auf Antrag des Betreibers des Lebensmittel-Discounters erfolgt. Die mit der Erweiterung der Verkaufsfläche verbundene Sicherung des Standortes ist im öffentlichen Interesse.

Es wird die Frage gestellt, ob der naheliegende Aldi-Markt nachziehen und auch vergrößern wird. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger äußern die Befürchtung, dass durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters der Druck auf den naheliegenden Aldi steigen wird, so dass dieser in Zukunft ebenfalls eine Erweiterung der Verkaufsfläche anstreben wird.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird geantwortet, dass eine Erweiterung des Aldi-Marktes außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Der Belang ist dann zu gegebener Zeit zu beraten.

- **Themenbereich Verkaufsflächenerweiterung**

Es wird gefragt, ob der Lebensmittel-Discounter nach Westen erweitert wird und wie dann mit dem Bestandsgebäude auf dem anliegenden Grundstück umgegangen wird.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Zuerst wird kurz erläutert, dass die Erweiterung nach Westen stattfinden wird. Daraufhin ergänzt der im Publikum sitzende betroffene Grundstückseigentümer, dass er mit seinem Betrieb das Grundstück verlassen wird.

- **Themenbereich Lärmimmissionen**

Es wird nach möglichen Schallreflexionen durch die vorhandene und zukünftig ggf. auf 3,00m zu erhöhende Schallschutzwand im Nordosten des Sondergebietes gefragt. Erwartet werden Reflexionen in Richtung der Bebauung südlich der Oldentruper Straße.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Für die Bauleitplanung ist ein Schallgutachten erstellt worden. In diesem ist der angesprochene Immissionsort südlich der Oldentruper Straße berücksichtigt. Das Gutachten weist das Einhalten der für den Standort relevanten Immissionswerte infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nach. Aufgrund der Distanz zwischen Lärmschutzwand und Immissionsort sind keine Auswirkungen durch Schallreflexionen zu erwarten.

- **Themenbereich Anlieferung**

Es wird gefragt, ob die Anlieferung in Zukunft verändert wird.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird erklärt, dass die Anlieferungszufahrt so bestehen bleibt und sich die Anlieferungszeiten nicht verändern werden.

- **Themenbereich Verkehrsaufkommen**

Gefragt wird, ob es zukünftig aufgrund zunehmender Kundenzahlen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben wird.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird erläutert, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht absehbar ist, da die Anzahl der Kunden nicht wesentlich steigen wird. Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters wird durchgeführt, um Modernisierungen, insbesondere im Bereich der Barrierefreiheit, vorzunehmen und die Präsentation des Sortimentes zu optimieren.

- **Themenbereich Verkehrssicherheit**

Es wird die Frage gestellt, ob die beiden Überquerungen bestehen bleiben, um die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleisten zu können.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird geantwortet, dass die beiden Querungshilfen weiterhin unverändert bestehen bleiben. Ergänzt wird, dass das Amt für Verkehr im Laufe des Verfahrens beteiligt wurde von dort keine Bedenken bzgl. des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters gesehen werden. Die Entscheidung kann jedoch nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren getroffen werden, sondern muss politisch geklärt werden.

Gestellt wird die Frage nach einer Verkehrsberuhigung. Hierbei macht eine Bürgerin darauf aufmerksam, dass es sich bei der Straße um einen Schulweg handelt und die Schülerinnen und Schüler der nahegelegenen Schule die Bushaltestelle vor dem Plangebiet nutzen. Eine Zone 30 ist allerdings nur in dem Bereich vor der Schule vorhanden und nicht im Bereich des Lebensmittel-Discounters.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Es wird erläutert, dass hierzu die Möglichkeit besteht und die Anregung aufgenommen und geprüft wird. Da es sich aber um eine verkehrstechnische Regelung handelt, ist dieser Belang kein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

- **Themenbereich Verfahrensablauf**

Gefragt wird, wie der zeitliche Ablauf des Verfahrens aussieht und wann die Bauzeit beginnt.

Antwort der Verwaltung/des externen Planers:

Beschrieben werden das Verfahren und die weiteren Schritte, die auch von den Eingaben im Beteiligungsverfahren abhängen. Weiter wird ein zweites Beteiligungsverfahren stattfinden, auf das dann der Satzungsbeschluss folgt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird für das Frühjahr 2020 erwartet, sodass danach der Bauantrag gestellt werden kann. Die Umsetzung wird demzufolge 2020 im Laufe des Jahres stattfinden können.

Hinweis einer Bürgerin:

Die Bürgerin bringt zum Ausdruck, dass die betroffenen Anwohner nördlich des Plangebietes nicht anwesend sind. Die Bekanntmachung des Termins in der örtlichen Zeitung war ihrer Meinung nach nicht ausreichend, da viele Bürgerinnen und Bürger keine Zeitung mehr lesen und der Artikel zudem recht klein war.

Antwort der Verwaltung/ des externen Planers:

Es wird angemerkt, dass das Verfahren bereits seit 1 ½ Jahren in Rede steht, sodass die Thematik nicht unbekannt ist. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der örtlichen Presse ist eine ausreichende Anstoßwirkung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen geäußert werden schließt Herr Sternbacher die Veranstaltung um 19:00 Uhr.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (im März / April 2019) sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die thematisch sortierten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 02.05.2019 zum Bebauungsplan	<u>Umweltbericht</u> <u>Zu Kap. 2.1.1 Schutzgut Pflanzen Tiere</u> Da mit der Planung Gebäudeabrisse verbunden sind, sind auch Aussagen zu der Quartierseignung der Gebäude für Vögel und Fledermäuse ggf. durch einen Fachgutachter erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Es wurde zwischenzeitlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Artenschutzprüfung (ASP) I beauftragt und erstellt. Dieser enthält Aussagen zur Quartierseignung für die Avifauna. Die wesentlichen Aussagen der Artenschutzprüfung Stufe 1 werden in die Begründung und in den Umweltbericht übernommen.
		<u>Allgemeine Ziele und Zwecke</u> <u>Zu Kap. 10.3.1.1 Artenschutz</u> In dem Kapitel sind die rechtlichen Grundlagen z. T. falsch und unvollständig aufgeführt. Insbesondere fehlt die Auseinandersetzung mit § 44 BNatSchG. Daher ist das Kapitel zu überarbeiten, hierzu verweisen wir auf die Verwaltungsvorschrift Artenschutz in der Bauleitplanung. Die Artenschutzprüfung kann mit der Vorprüfung abgeschlossen werden, sofern das Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden kann.	Der Anregung wird gefolgt. Es wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP I erstellt. Darin wird Bezug genommen auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG. Die entsprechenden Inhalte der Vorprüfung werden in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.
		<u>Zu Kap. 10.3.1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft</u> Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes <u>erheblich</u> beeinträchtigen können. Der Bebauungsplan liegt innerhalb einer geschlossenen Bebauung und die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Lediglich entlang der Nordgrenze befindet sich eine geschnittene Hecke und zur Potsdamer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Straße hin befindet sich eine Vorgartenfläche mit Hecke und Rasenflächen. Die grünplanerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan III/O 3 sind zum überwiegenden Teil nicht umgesetzt worden und hätten auch keine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gehabt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt daher zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft.	
		<u>Textliche Festsetzungen</u> Folgende textliche Festsetzungen sind aufzunehmen: Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermaus- und Vogelquartieren abzusuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September. Sollte vor dem Abriss eines Gebäudes festgestellt werden, dass dieses als Quartier genutzt wird, sind nach Vorgabe des Gutachters vor dem Abriss an anderer, geeigneter Stelle Ersatzquartiersangebote bereit zu stellen. Darüber hinaus ist folgender <u>Hinweis</u> aufzunehmen: Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auf den Stock gesetzt oder gerodet werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz).	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen und der Hinweis werden unter Beachtung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ASP I in den textlichen Festsetzungen bzw. unter den Hinweisen aufgenommen. Weiter werden die Begründung und der Umweltbericht um die entsprechenden Maßnahmen und um den Hinweis ergänzt.
2.	Bezirksregierung Detmold -Dezernat 33, Schreiben vom 05.04.2019 zum B-Plan Schreiben vom 05.04.2019	Das regionalplanerische Anpassungsverfahren gem. § 34 LPlG muss hierzu noch durchgeführt werden. Ein Abschluss der Bauleitplanung kann erst nach einem positiven Ausgang dieses Anpassungsverfahrens erfolgen. Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende regionalplanerische Anpassung gem. § 34 LPlG aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine landesplanerische Anfrage wird von der Stadt im weiteren Verfahren gestellt. Die Offenlage wird erst dann durchgeführt, wenn eine positive Rückmeldung vorliegt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
	zur FNP-Änderung gleichlautend		
3	Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Nordwest PTI 13 Schreiben vom 28.03.2019 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es sollen konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Bauausführung. Die Hinweise werden in gekürzter Form in die Begründung aufgenommen und insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Verlegung von TK-Linien, die in dem Gebiet als Hausanschlussleitungen vorhanden sind, hat auf Kosten des Verursachers zu geschehen. Keine Auswirkung auf die Bauleitpläne.
4	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten (ND1) Schreiben vom 27.03.2019 zum Bebauungsplan	Im Rahmen der Bauleitplanung haben Sie in der textlichen Begründung eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bis maximal 192 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - eine Löschwassermenge von 192 m³/h im Plangebiet bereitstellen kann. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 „Hydrantenrichtlinien“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bauplanungsrechtlich relevante grundsätzliche Bereitstellung von Löschwasser ist gegeben. Alle weiteren Aspekte des Brand-schutzes bzw. der Löschwasser-bereitstellung obliegen der Bau-antragsplanung.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden. Sollte zusätzlich eine besondere Feuerlöschversorgung (z.B. Überflurhydranten ON 100) gefordert werden, bitten wir Sie, sich in diesem Zusammenhang direkt mit der SWB Netz GmbH, Bereich Grundsatzplanung/Netzstrategie, Herrn Möhle, Tel.: 51-4882 in Verbindung zu setzen. Wir weisen darauf hin, dass eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nicht übernommen werden kann, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.	
5	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten (ND1) Schreiben vom 10.04.2019 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Es müssen planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden. Angeregt wird eine Versorgungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (beigefügte Anlage, rote Färbung).	Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 2,0 m in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend der von den Stadtwerken beigefügten Anlage von Nord nach Süd im Bereich der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts von der Oldentruper Straße im Süden bis zur Wegeverbindung im nördlich angrenzenden Wohngebiet geführt.
6	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformation und Geodaten (ND1) Schreiben vom 10.04.2019 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Die vorhandene Netzstation (beigefügte Anlage, gelbe Färbung) ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH eingetragen. Daher gehen die geplante Umsetzung der Netzstation und die Neutrassierung zu Lasten des Bauträgers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkung auf die Bauleitpläne.
7	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 12.04.2019 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Den übersendeten Unterlagen entnehmen wir, dass der Lebensmitteldiscounter am Oldentruper Kreuz seine Verkaufsfläche von 1.000 auf 1.350 m² erweitern möchte. Dies entspricht den heutigen marktgängigen Größenanforderungen für diese Betriebsform. Der in Rede stehende Markt befindet sich nördlich der Oldentruper Straße und ist als teintegriert zu bewerten, da sich trotz der autokundenorientierten Lage	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, Juli 2019), welches gemäß § 1 (6) Ziffer 11

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Wohnbebauung vor allem im Norden direkt an den Standort anschließt. Der Markt befindet sich jedoch am Standort „Oldentruper Kreuz“, der gemäß des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Bielefeld aus dem Jahre 2009 als Sonderstandort eingestuft wurde und im Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen in Heepen steht. Auch der aktuelle Entwurf des überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stuft den in Rede stehenden Standort als Sonderstandort ein. "Eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente sollte im Hinblick auf den Zentrenschutz und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung künftig ausgeschlossen werden" heißt es auf Seite 68 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Entwurf. Der in Rede stehende Markt wird somit eindeutig als Teil des Sonderstandortes ausgewiesen. Bei einer konsequenten Anwendung des Einzelhandelskonzepts wäre daher eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht angezeigt. Bei einer Erweiterung um 350 m² VKF sind städtebaulich relevante Auswirkungen wahrscheinlich nicht zu erwarten. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Auswirkungsanalyse der BBE aus dem Jahre 2017. Insofern ist hier nicht die Größenordnung der Erweiterung ausschlaggebend, sondern die Stärkung des Sonderstandortes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Es obliegt der Abwägung der Stadt Bielefeld, die Erweiterung des Lebensmittelmarktes trotz Lage in einem Sonderstandort zu ermöglichen.	BauGB als Ergebnis eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gilt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort des Vorhabens aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m² als Sonderstandort eingeordnet worden (Sonderstandort Oldentruper Kreuz): • Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur, • Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen in Heepen, • Entwicklungen und Umstrukturierungen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Zentrenschutzes und des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2019, S. 65ff.) Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Anlehnung an die Vorgaben und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung vorgenommen. Eine gutachterliche Betrachtung (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m² auf 1.350 m² ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu er-

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			warten sind (Umsatzumverteilungen bleiben für die zentralen Versorgungsbereiche weit unter den als kritisch gesehenen 7 – 10 %). Der hier in Rede stehende Lebensmitteldiscounter unterstützt die Nahversorgung im Umfeld der Oldentruper Straße / Potsdamer Straße und ist aufgrund seiner Lage für viele Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar, so dass sie sich auch fußläufig versorgen können. Des Weiteren berücksichtigt eine Erweiterung ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl von Lebensmittelmärkten gerecht. Die o. g. Erweiterung ist daher städtebaulich sinnvoll und daher positiv zu bewerten.
8	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 15.04.2019 zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Der betroffene Markt befindet sich am Standort „Oldentruper Kreuz“, welcher gemäß des gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2009 als Sonderstandort eingestuft wird. Er steht damit im Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen in Heepen. Der aktuelle Entwurf des überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts besagt: „Eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente sollte im Hinblick auf den Zentrenschutz und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung künftig ausgeschlossen werden.“ Bei einer konsequenten Anwendung des Einzelhandelskonzeptes wäre eine Ausweitung nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht angezeigt, da der Markt als Sonderstandort ausgewiesen wird. Daher ist die Stärkung des Sonderstandortes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente der ausschlaggebende Faktor für die Abwägung, da städtebaulich relevante Auswirkungen wahrscheinlich nicht zu erwarten sind. Dieses Ergebnis lieferte auch die Auswirkungsanalyse der BBE aus dem Jahre 2017.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK vom 12.04.2019 verwiesen.
9	WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Schreiben vom 22.03.2019	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird begrüßt. Erforderliche Anpassungen an neue Marktanforderungen werden damit umsetzbar. Die Vorhaben stehen im Einklang mit dem Gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der für die Nutzungen infrage kommende Standort des SO2-Gebietes ist hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Vermietbarkeit

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Angeregt wird, bei der Nutzung im „SO 2“ die Zulässigkeit von kirchlichen und kulturellen Einrichtungen zu beschränken und die Festsetzung wie folgt anzupassen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“. Erfahrungsgemäß birgt die Durchmischung von Gewerbe mit ebendiesen Nutzungen häufig Konfliktpotential. Darüber hinaus stehen für solche Nutzungen ausreichend Alternativflächen zur Verfügung. Eine entsprechende Streichung trägt also dazu bei, die ohnehin sehr zugespitzte Flächenknappheit bei Gewerbeflächen nicht weiter zu verschärfen.	auf ein großes Spektrum an zulässigen Nutzungen angewiesen. Es ist bei diesem Standort, der umgebend einer Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle unterliegt, kein städtebaulicher Grund vorhanden, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke“ auszuschließen.

Hinweis.

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

(Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.4 - Untere Denkmalbehörde, 23.05.2019
- 2.1b - Polizeipräsidium Bielefeld Direktion V/ Führungsstelle Anhörung, 16.04.2019
- 2.11 - Unitymedia NRW GmbH, 10.04.2019
- 2.16 - PLEdoc GmbH
- 2.17 - GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNT
- 2.18 - ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- 2.19 - Gasunie Deutschland Gastransport Services GmbH
- 2.20 - Avacon AG Prozesssteuerung – DGP
- 2.21 - TenneT TSO GmbH, 14.03.2019
- 2.22 - Amprion GmbH

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1a - Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/ KK 34 KP/O
- 2.13 - moBiel GmbH
- 2.15 - Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster
- 2.29 - LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
- 2.30 - LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/O16

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf aus der Beteiligung einschließlich der Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der städtischen Fachämter:

▪ **Gestaltungsplan**

- Berücksichtigung eines Plankonzeptes bzgl. der Pflanzfläche innerhalb der Stellplatzanlage sowie bzgl. des Pflanzstreifens entlang der Oldentruper Straße.

▪ **Nutzungsplan**

- Festsetzung einer Versorgungstrasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (Zwischen der Fußwegverbindung „Pankoken Heide“ im Norden und der Oldentruper Straße im Süden).
- Die außerhalb des Plangebietes verlaufenden bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in der Planzeichnung dargestellt
- Berücksichtigung des Plankonzeptes bzgl. der Pflanzfläche innerhalb der Stellplatzanlage sowie bzgl. des Pflanzstreifens entlang der Oldentruper Straße.
- Die Baumstandorte werden in der Planzeichnung innerhalb des Pflanzstreifens entlang der Oldentruper Straße festgesetzt, wobei eine genaue verbindliche Festlegung des Standortes unterbleibt.
- Nichtzulässigkeit des Satteldaches (SD) im SO-1-Gebiet und Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m auf 7,50 m.
- Umgrenzung des Bereiches in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation).

▪ **Textliche Festsetzungen**

- Unter **1 Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

wird ergänzt:

Ausschließlich innerhalb des in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiches sind auch bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation) zulässig (siehe 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

- Unter **2 Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

wird in **2.1 Grundflächenzahl GRZ** ersatzlos gestrichen:

~~Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im WA (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 17 BauNVO zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.~~

~~Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im WA gemäß § 17 BauNVO von 0,4 kann erfolgen, wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche Dächer (0°-5°) extensiv begrünt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.~~

wird in **2.4 Höhe baulicher Anlagen** ergänzt:

Innerhalb des in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiches sind auch bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation), mit einer maximalen Höhe von maximal 2,50 m zulässig (siehe 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

Redaktionelle Neuformulierung der Festsetzung zum **unteren Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen** unter **2.4 Höhe baulicher Anlagen**:

Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baufensters, bei Eckgebäuden an der Seite mit der größten Ausdehnung des Baufensters.

Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zum **oberen Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen** unter 2.4:

Zur Überschreitung des oberen Bezugspunktes innerhalb der im Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche (A) (Lärmschutz) siehe 7.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Unter **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB
wird unter **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** ergänzt:
Umgrenzung des Bereiches in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation).
- Unter **6 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
Neu Ziffer 6.4:
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastende Fläche
- Unter **7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen**
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
wird zu den Festsetzungen innerhalb der Lärmpegelbereiche des WA-Gebietes als Hinweis ergänzt:
*Schutzwürdige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnräume (Umbau, Nutzungsänderungen) sind lärmabgewandt auszurichten.
Alternativ sind zum Schutz von Außenwohnbereichen*
 - *sind Lärmschutzelemente (z.B. baulich direkt mit dem Gebäude verbundene Elemente aus Holz oder Glas) seitlich an Terrassen und Balkonen anzubringen oder*
 - *ist ein Schutz durch eine entsprechende Gebäudestellung/-ausrichtung bzw. durch entsprechend angeordnete bzw. vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Garagen etc.) vorzunehmen.*
- Unter **8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen**
gem. § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB

Die Festsetzung zu den Pflanzstreifen wird textlich um die geeigneten Arten ergänzt sowie um den Zusatz:

Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzanlage wird neu formuliert:

Für die in der festgesetzten Stellplatzfläche ‚St‘ neu zu errichtenden Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die hierzu erforderliche Pflanzung kann innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9

(1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) in der Stellplatzanlage und entlang der Oldentruper Straße erfolgen. Sofern Bäume im anfahrgefährdeten Bereich gepflanzt werden, sind entsprechende Baumschutzgitter und Baumschutzroste vorzusehen.

Die Festsetzung „anzupflanzender Baum“ wird textlich ergänzt um:
ohne Standortverbindlichkeit innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB; der Pflanzstandort ist in Abhängigkeit zu den vorhandenen Laubbäumen zu wählen, wobei die festgesetzte Anzahl der Baumstandorte zwingend einzuhalten ist.

Ergänzung einer Festsetzung zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen:
Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermaus- und Vogelquartieren abzusuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September. Sollte vor dem Abriss eines Gebäudes festgestellt werden, dass dieses als Quartier genutzt wird, sind nach Vorgabe des Gutachters vor dem Abriss an anderer, geeigneter Stelle Ersatzquartiersangebote bereit zu stellen.

Hinweis:

Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01.03. eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden (§ 39 (5) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

- Unter **9 Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Neuformulierung der Festsetzung zu **Dachform und Dachneigung**:

Gegenüber der bislang getroffenen Festsetzung (Pulldach mit max. 25° Dachneigung) wird eine max. zulässige Neigung des Pulldaches im SO-1-Gebiet mit max. 15° festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Satteldaches im SO-1-Gebiet wird gestrichen.

Redaktionelle Neuformulierung der Festsetzung zu **Werbeanlagen an Gebäuden**:

Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Firmenlogos mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika, Gebäudeecken sowie beim geneigten Dach von der Traufe einhalten.

Ergänzung **Fassadenmaterial / Fassaden- und Wandbegrünung**

Fassadenmaterial

Für die Südfassade im SO-1-Gebiet sowie alle Fassadenseiten im SO-2-Gebiet außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse, Werbeanlagen am Gebäude und der Fassadenbegrünung sind als Fassadenmaterial und –farbe ausschließlich zulässig:

Putz und Verblendmauerwerk, das sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnet

Farbreihe Gelb: RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein

RAL 1019 Graubeige,

Farbreihe Grau: RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7044 Seidengrau, RAL 7035 Lichtgrau bis RAL 7040 Fenstergrau, RAL 7043 Verkehrsgrau, RAL 7026 Granitgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau

Farbreihe Weiß: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9003 Signalweiß, RAL 9006 Weißaluminium, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Signalweiß, RAL 9020 Seidenmattweiß

Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden auch andere Farben

und Materialien zulässig.

Fassaden- und Wandbegrünung

Außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse, Werbeanlagen am Gebäude sind die südliche Fassadenseite im SO-1-Gebiet zu 20% und die westliche Fassadenseite zu 70% zu begrünen.

Die innerhalb der Fläche (B) im Norden der Stellplatzanlage (zu Pankoken Heide 49, 49a und 49b) festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der Südseite bis 0,50 m unterhalb der Oberkante bzw. einer abgeknickten Lärmschutzwand zu 70% zu begrünen.

- Unter **Sonstige Hinweise**

Ergänzung:

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

▪ **Begründung**

- Zusatz in **1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes:**

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, Juli 2019), welches gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB als Ergebnis eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gilt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort des Vorhabens aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m² als Sonderstandort eingeordnet worden (Sonderstandort Oldentruper Kreuz):

- Sonderstandort großflächiger Einzelhandel mit gleichermaßen nahversorgungs- und zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur,
 - Wettbewerbsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen in Heepen,
 - Entwicklungen und Umstrukturierungen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes und des Ausschlusses von negativen Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich.
- (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2019, S. 65ff.)

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Anlehnung an die Vorgaben und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung vorgenommen. Eine gut-

achterliche Betrachtung (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m² auf 1.350 m² ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Umsatzumverteilungen bleiben für die zentralen Versorgungsbereiche weit unter den als kritisch gesehenen 7 – 10 %).

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

- Ergänzung eines neuen Kapitels:

8.1 Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel

Bzgl. des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.03.2019 zu den Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel wird für diesen Planungsfall folgende Beurteilung vorgenommen:

Großflächiger Einzelhandel soll grundsätzlich mehrstöckig erfolgen

Die Möglichkeit, innerhalb des SO-1-Gebietes (großflächiger Einzelhandel) zusätzlich zu dem festgesetzten SO-2-Gebiet eine Mehrgeschossigkeit (max. 3 Vollgeschosse) vorzusehen, ist im Rahmen der Planaufstellung konzeptionell diskutiert worden.

Die nördlich an das Gebäude des Marktes bzw. an das Grundstück heranreichenden Wohngrundstücke würden bei einer Wanderhöhung in Folge einer Geschosserhöhung hier deutlich mehr verschattet werden, als dieses heute und nach der vorliegenden Gebäudeplanung der Fall wäre. Zudem dürfte sich die Erhöhung des Gebäudes bzw. der Wand an dieser Stelle zudem als erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke darstellen. Die bislang verfolgte Planung versucht bewusst, hier keinen Konflikt in dieser Sache entstehen zu lassen.

Aufgrund der Lärmbelastung aus den umgebenden Verkehrswegen (Potsdamer Straße/Oldentruper Straße) stellt sich in Verbindung mit der Stellplatzanlage des Sondergebietes ein für eine Wohnnutzung nicht befriedigend zu lösender Lärmkonflikt bei einer Wohnnutzung im Obergeschoss des Marktgebäudes im SO-1-Gebiet ein. Die Lärmbelastung hat bereits zum Ausschluss von Wohnnutzung im SO-2-Gebiet geführt.

Alternative Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) zeigen sich an dem Standort heute bereits als schwer vermarktbare. Dieses zeigt sich an den Leerständen des Geschäftsgebäudes im SO-2-Gebiet.

Parkplätze sind nach Möglichkeit unter oder über dem Verkaufsareal zu errichten, statt daneben oder im Umfeld

Die Errichtung von Stellplätzen oberhalb des Marktgebäudes scheidet ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes in Richtung nördlich angrenzender Wohnbebauung aus.

Die Errichtung von Stellplätzen unterhalb des Verkaufsraumes in einem erdgeschossigen Garagengeschoss lässt sich aus Betreibersicht bei dem geplanten und standardisierten Markttyp überhaupt nur mittels aufwendiger Aufzüge realisieren, unabhängig von dem Kundenanspruch, den Stellplatz und den Verkaufsraum ebenerdig (wie an dem Standort gewohnt) weiterhin vorzufinden.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Planung im Wesentlichen um die Ertüchtigung eines bestehenden Standortes handelt. Es wird zwar eine Neubebauung beabsichtigt, diese erfolgt aber (abgesehen von der flächenhaften Erweiterung nach

Westen) ausschließlich im Bereich des Bestandsgebäudes. Es wird also ein Bestandsersatz geplant, keine gänzlich neue Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Dabei sind die Bedingungen der äußeren Erschließung, die Anknüpfungspunkte an die umgebenden Verkehrsflächen ebenso zu berücksichtigen, wie die innerhalb des Gebietes bzw. des Baugrundstückes zur Verfügung stehende Fläche.

Die Standorte sollen für Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar sein.

Die Ansprüche an einen nachhaltigen Standort des großflächigen Einzelhandels können an diesem Standort erreicht werden:

- Gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer,
- Unmittelbare Nähe zu ÖPNV-Haltestelle,

Eine Nutzung der Dächer durch Solar- und Photovoltaik ist anzustreben.

Im SO1 soll eine Photovoltaikanlage auf dem Dach umgesetzt werden. Dazu wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung getroffen. Eine verpflichtende Festsetzung soll im Bebauungsplan daher nicht erfolgen.

- Neuformulierung in **9.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Zusatz:

Ausschließlich innerhalb des in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiches sind auch bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation), mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Aufgrund des Wegfalls der Zulässigkeit von Satteldach in dem SO-1-Gebiet:

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe -GH-) wird in dem Baugebiet mit 7,50 m bestimmt und stellt damit unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine nachteilige Wirkung für die nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke dar (Verschattung, Besonnung, Belichtung).

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

- Zusatz in **9.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche:**

Es müssen planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden. Zwischen der Fußwegverbindung „Pankoken Heide“ im Norden und der Oldentruper Straße im Süden wird daher eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastende Fläche festgesetzt.

- Zusatz in **10.1 Belange der Ver- und Entsorgung:**

Das Schmutzwasser wird über die in der Oldentruper Straße befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieselt oder direkt oder 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. § 44 Landeswassergesetz LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die vorhandene und geplante Bebauung des B-Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen: Die westliche Bebauung ist an den Regenwasserkanal in der Oldentruper Straße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über die Einleitungsstelle E 8/55 in den Stieghorster Bach eingeleitet. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 30.04.2027. Der zu behandelnde Niederschlagswasseranteil wird über ein Trennbauwerk zum Regenklärbecken 8.05 Potsdamer/Bunzlauer Straße geleitet.

Die östlich gelegenen Sonderbauflächen sind nach Norden zum Regenwasserkanal in der Pankokenheide angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über die Einleitungsstelle E 8/25 in das Nebengewässer 23.03.01 zum Stieghorster Bach eingeleitet. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 28.02.2029.

Wegen der geplanten Änderungen in den Einleitungsgebieten sind geringfügige Anpassungen der bestehenden Wasserrechte erforderlich. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Der B-Plan sieht vor, einen Teil der westlichen Fläche der östlich angrenzenden Sonderbaufläche zuzuschlagen. Diese Fläche soll an die vorhandene Grundstücksentwässerung der Sonderbaufläche SO1 angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal in der Pankokenheide zugeleitet.

Aufgrund der Anzahl der Parkplätze ist diese Fläche in die Kategorie IIb des Runderlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ einzustufen. Daher wird im Baugenehmigungsverfahren für diese Fläche eine Regenwasserbehandlung zu fordern.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

In die „Sonstigen Hinweise“ des Bebauungsplanes werden Vorgaben bzgl. der Überflutungs-vorsorge aufgenommen. Diese richten sich an den Bauherrn.

- Zusatz in **10.1.3. Immissionsschutz:**

Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich wird maßgeblich durch die südlich verlaufene Oldentruper Straße sowie die östlich verlaufende Potsdamer Straße bestimmt. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung dieser Hauptverkehrsstraßen ist trotz günstiger Luftaustauschbedingungen (offene Bebauung, hoher Baulückenanteil) von einer leicht erhöhten Immissionsbelastung bis 30 µg/m³ im Jahresmittel im Nahbereich der Straße auszugehen.

Diese Immissionsbelastung nimmt mit zunehmender Entfernung von der Emissionsquelle deutlich ab. Im Plangebiet ist nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV auszugehen.

Durch die derzeit vorliegende Planung wird sich die Luftschadstoffsituation nicht wesentlich ändern. Es sind baubedingte Mehrverkehre zu erwarten, die allerdings nur temporär auftreten. Da auch weiterhin von der Einhaltung der Grenzwerte auszugehen ist, sind durch das Vorhaben keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

- Zusatz in **10.1.3.4 Klimaschutz:**

Lt. Stadtklimaanalyse 2019 sind die bioklimatischen Bedingungen aktuell und auch künftig ungünstig bis sehr ungünstig, insbesondere tagsüber im Bereich des Lebensmitteldiscounters (= SO1). Insgesamt bildet das Gelände aus stadtklimatischer Sicht ein Gebiet mit Sanierungsbedarf, d.h., dass hier Maßnahmen zur Vermeidung einer künftigen klimawandelbedingten Zunahme der Wärmebelastung vorzunehmen sind. Im SO2 und im WA ist künftig klimawandelbedingt mit einer ungünstigen bioklimatischen Situation zu rechnen. Aktuell ist durch nächtlichen Kaltlufteinfluss aus Richtung Meyerbachtal und Stieghorster Bachtal bzw. durch den bodennahen kühespendenden Luftaustausch aus dem Grünzug östlich der Striegauer Straße auch tagsüber von etwas günstigeren bioklimatischen Bedingungen auszugehen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

- Ergänzung eines neuen Kapitels:

10.1.3.5 Bodenschutz / Bodenbelastung

Im westlichen Plangebiet befindet sich z. Z. ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer Werkhalle, die für die zukünftige Erweiterung des Einzelhandels rückgebaut werden muss. Hier besteht ein potentiellies Altlastenrisiko, das beim Rückbau und Abbruch des betreffenden Gebäudes eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu berücksichtigen ist. Die Fläche wird im städtischen Kataster nicht als Altlastenfläche/Altstandort wird.

- Neufassung des Kapitels:

10.3.1.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist ein „Fachbeitrag Artenschutz“ (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Juli 2019) erstellt worden.

Die Auswertung der Bedeutung des Plangebietes für planungsrelevante Arten zeigt auf, dass eine potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann. Die meisten planungsrelevanten Arten finden auf der Fläche keine geeigneten Lebensraumstrukturen, wodurch diese keine weitere Bedeutung für das geplante Vorhaben haben. Lediglich die nördlich bzw. nordwestlich vorhandenen Gehölzstrukturen bieten einigen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Es ist mit Arten der Kleingehölze, Gebüsche und Hecken zu rechnen. Für diesen Bereich werden bei Umsetzung der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten gesehen, wenn eine eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet. Vorsorglich sollten auch die Gebäudeabrisse bzw. der Beginn der Umbaumaßnahmen in das Winterhalbjahr (zwischen Ende Oktober und Ende Februar) gelegt werden. Sofern ein Abriss außerhalb dieser Zeiten erfolgen soll, wird eine Kontrolle der möglicherweise für Nester in Frage kommenden Bereiche (z.B. Dachrinnen, Vorsprünge) empfohlen. Sollte ein Brutvorkommen einer einheimischen Vogelart festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Bielefeld (Umweltamt) abzustimmen. Folgende Empfehlungen ergeben sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz:

- Alle notwendigen Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- Gebäudeabrisse bzw. Beginn der Umbaumaßnahmen möglichst im Winterhalbjahr. Sofern ein Abriss außerhalb dieser Zeiten erfolgen soll, sollte vorab eine Kontrolle der möglicherweise für Nester in Frage kommenden Bereiche (z.B. Dachrinnen, Vorsprünge) stattfinden.
- Die Ein- und Durchgrünung des Gebietes sollte den derzeit vorhandenen Umfang nicht unterschreiten.

Es werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermaus- und Vogelquartieren abzusuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September.

Sollte vor dem Abriss eines Gebäudes festgestellt werden, dass dieses als Quartier genutzt wird, sind nach Vorgabe des Gutachters vor dem Abriss an anderer, geeigneter Stelle Ersatzquartiersangebote bereit zu stellen.

Hinweis:

Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auf den Stock gesetzt oder gerodet werden (§ 39 (5) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

- Ergänzung unter **10.3.1.3 Immissionsschutz**

Bzgl. der Schallimmissionen – Verkehrslärm für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA):

Schutzwürdige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohn-räume (Umbau, Nutzungsänderungen) sind lärmabgewandt auszurichten.

Für die Außenwohnbereiche ist - im Falle eines Neubaus - im Rahmen der jeweiligen Objektplanung durch architektonische Selbsthilfe eine gesunde Aufenthaltsqualität nachzuweisen. Dies kann z.B. durch schallabgewandte Gebäudeseiten, eine besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen oder eine zusätzliche Abschirmung durch vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Wände, Garagen, etc.) erfolgen.

Alternativ sind zum Schutz von Außenwohnbereichen

- sind Lärmschutzelemente (z.B. baulich direkt mit dem Gebäude verbundene Elemente aus Holz oder Glas) seitlich an Terrassen und Balkonen anzubringen oder

- *ist ein Schutz durch eine entsprechende Gebäudestellung/-ausrichtung bzw. durch entsprechend angeordnete bzw. vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Garagen etc.) vorzunehmen.*

- Ergänzung unter **10.3.1.5 Bodenschutz / Bodenbelastung**
Es wurde vorsorglich eine Untersuchung im Bereich der betroffenen Erweiterungsfläche durchgeführt (Umweltrisikoprüfung für das Grundstück Oldentruper Straße 253 in 33719 Bielefeld (Flurstück 911) Denker Umwelt, Bielefeld, 08.03.2019). Es wurde jeweils eine Probe unter der Überdachung und direkt hinter der Halle ausgewertet. Als Ergebnis der Recherche und Beprobung des Grundstückes wurde festgestellt, dass nachweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse für das Grundstück nutzungsbedingte Schadstoffeinträge weitestgehend ausgeschlossen werden können.

- Zusatz in **11 Kosten**:
Es fallen keine Kosten für Kanalbau und somit auch keine Folgekosten an.

- **Umweltbericht**
 - Der Umweltbericht wird entsprechend der o.g. umweltrelevanten Ausführungen in der Begründung entsprechend fortgeschrieben und angepasst.