

Anlage

D

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

- **Begründung**

Planungsstand: Satzung, Mai 2020

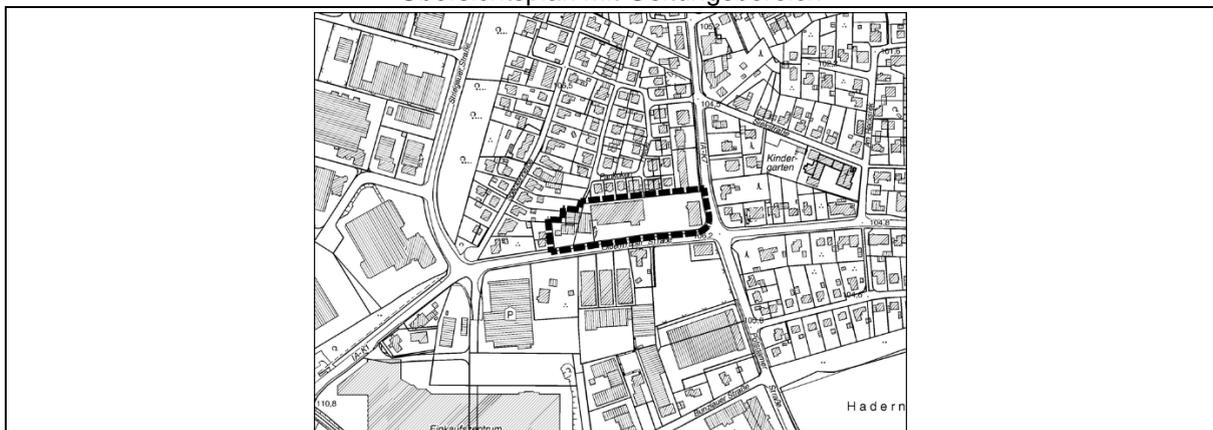
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16

„Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

Begründung

Satzung
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	4
4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
6	Planungsvorgaben.....	6
6.1	Regionalplan	6
6.2	Flächennutzungsplan.....	7
6.3	Derzeit verbindliches Planungsrecht.....	8
7	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bielefeld oder in anderen Gemeinden	10
8	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	11
8.1	Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel	12
9	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	17
9.3	Stellung baulicher Anlagen / Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	19
9.4	Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze / Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche.....	20
9.5	Pflanzflächen.....	21
10	Planungsauswirkungen	21
10.1	Belange der Ver- und Entsorgung	21
10.2	Belange der Denkmalpflege	23
10.3	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht.....	23
10.3.1	Umweltprüfung.....	23
10.3.1.1	Artenschutz.....	24
10.3.1.2	Eingriff in die Natur und Landschaft / Ausgleichsproblematik und Zuordnung	24
10.3.1.3	Immissionsschutz	25

10.3.1.4	Klimaschutz	30
10.3.1.5	Bodenschutz / Bodenbelastung	31
11	Kosten.....	32

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

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

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

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

Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, 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 gutachterliche Betrachtung (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von 1.000 m² auf 1.350 m² ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (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.

Das Plangebiet umfasst neben dem Lebensmittelmarkt ein bestehendes Geschäftshaus an der Potsdamer Straße im Osten sowie ein Wohngebäude im Westen. Der westliche Teilbereich wird hier teils gewerblich für einen Anhängerhandel mit Lager und Montagetätigkeiten genutzt.

Dieser soll aufgrund der hier ausgeübten Wohnnutzung und den umgebenden Nutzungsstrukturen im Norden und Westen künftig als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Der Eigentümer nutzt hier bislang unter anderem eine Halle für die gewerbliche Nutzung. Diese liegt zwischen dem Wohngebäude im Westen und dem Lebensmittelmarkt im Osten. Zwischenzeitlich hat der bisherige Eigentümer den Grundstücksteil mit der Halle an den Betreiber des Lebensmittelmarkts veräußert, so dass die Stadt davon ausgeht, dass die bislang ausgeübte Nutzung hier auf den verbleibenden Grundstücksflächen mit dem vorhandenen Wohngebäude nicht mehr in dem Umfang ausgeübt werden kann wie dies bislang der Fall ist. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet können nicht störende gewerbliche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Bestehende Genehmigungen gelten weiterhin, eine Beeinträchtigung der vorhandenen und bereits genehmigten Nutzungen ist mit der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung somit nicht verbunden.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Zielsetzungen verfolgt:

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

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan abgegrenzt.

3 Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ erfolgt als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 24.01.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst. Daraufhin hatte

die Öffentlichkeit am 21.03.2019 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 Zeitraum März/April 2019 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind dabei soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 28.11.2019 den Entwurfsbeschluss gefasst. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 07.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Es lagen keine Anhaltspunkte vor, dass die Frist von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen für die Offenlage gemäß § 3 (2) S.1 BauGB aus wichtigem Grund zu verlängern gewesen wäre. Im Zeitraum Februar/März 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und auf dieser Grundlage wurden die Planunterlagen mit Stand Satzung erarbeitet.

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

4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2a BauGB beigefügt.

Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil erstellt:

- Umweltbericht (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, September 2019)

Als Fachgutachten sind berücksichtigt worden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld (Junker und Kruse, Dortmund, Juli 2019)
- Umweltrisikoprüfung für das Grundstück Oldentruper Straße 253 in Bielefeld (Denker Umwelt, Bielefeld, März 2019)

Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup (BBE Münster, Januar 2017)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, August 2018)
- Fachbeitrag Artenschutz (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Juli 2019)

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

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

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

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

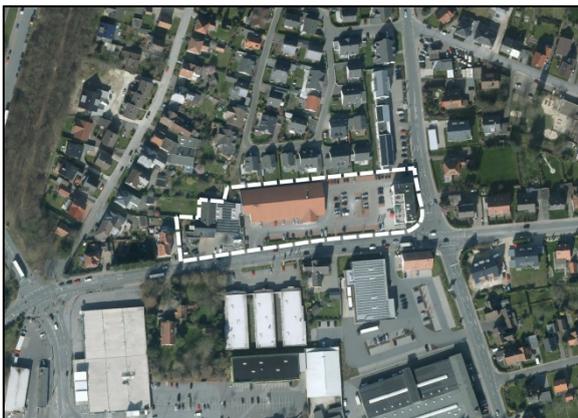


Abb. 1: Luftbild/Bestandssituation (ohne Maßstab);
Quelle: Geoportal-NRW



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

6 Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

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

Für das Plangebiet weist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt

Oberbereich Bielefeld „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Ausweisung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes. Die Voraussetzung zur Ausweisung/Festsetzung/Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels ist somit formal gegeben.

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

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

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

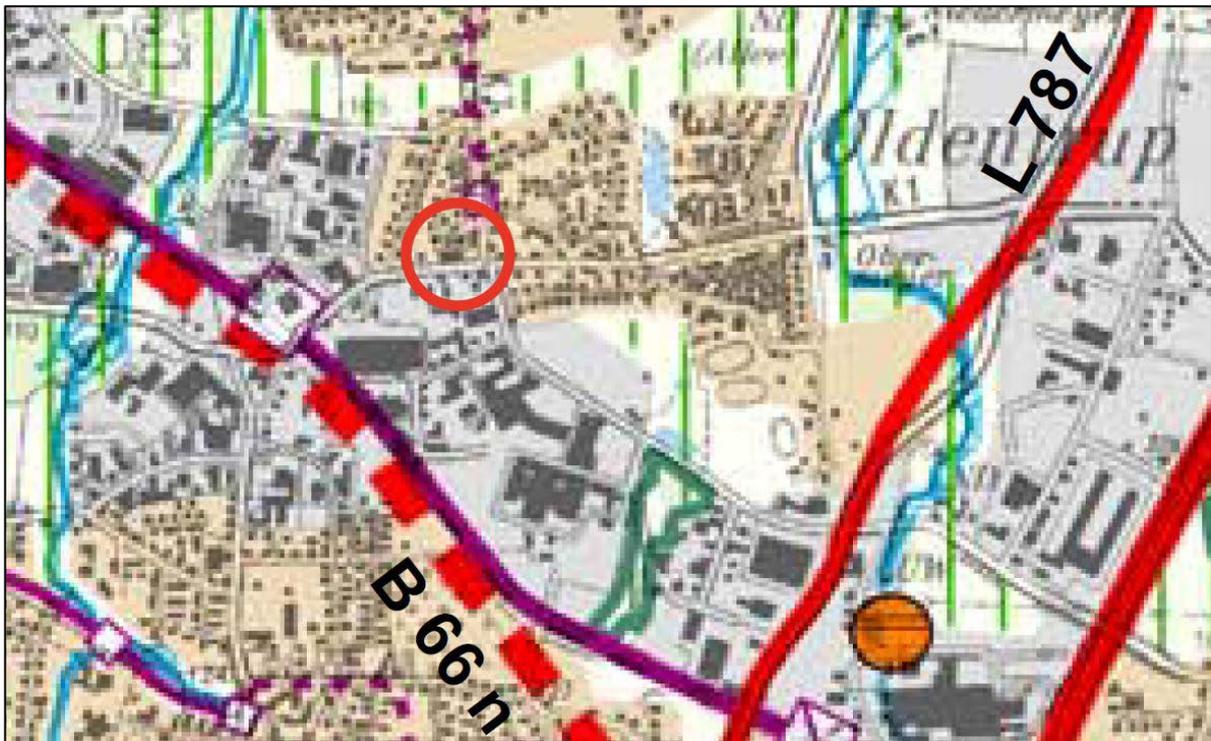


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 (ohne Maßstab); Quelle: Bezirksregierung Detmold

6.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

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

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

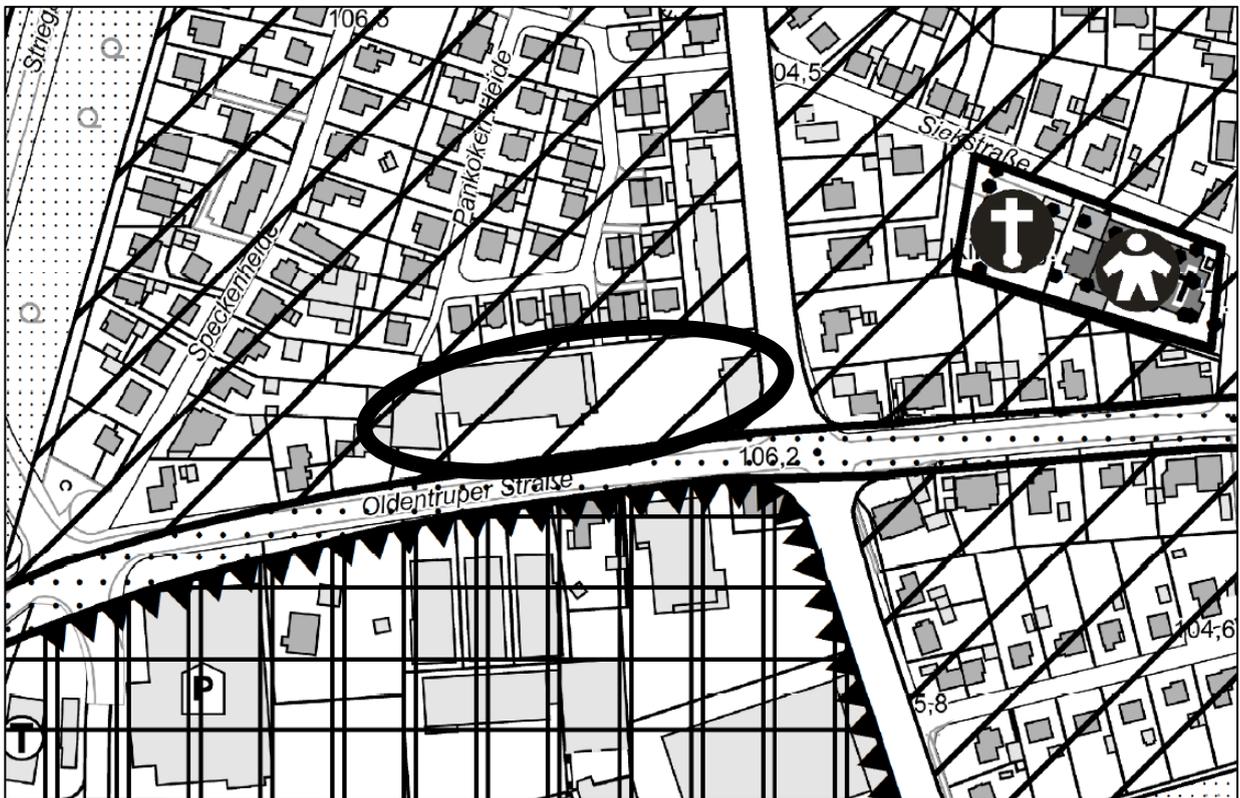


Abb. 4: Ausschnitt der zurzeit verbindlichen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld, mit dem geplanten Änderungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Bielefeld

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde im Bauleitplanverfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese hat im Februar 2020 mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

6.3 Derzeit verbindliches Planungsrecht

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

Darin sind zur zulässigen Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

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

- Geschlossene Bauweise,
- Maximal zwei Vollgeschosse im Westen, mindestens zwei/maximal drei Vollgeschosse im Osten,
- Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8 im Westen, 1,0 im Osten,
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl: 1,0 im Westen, 1,2 im Osten,
- Zulässigkeit von Flachdach (bis 5° Dachneigung) und Satteldach (25°-45° Dachneigung).

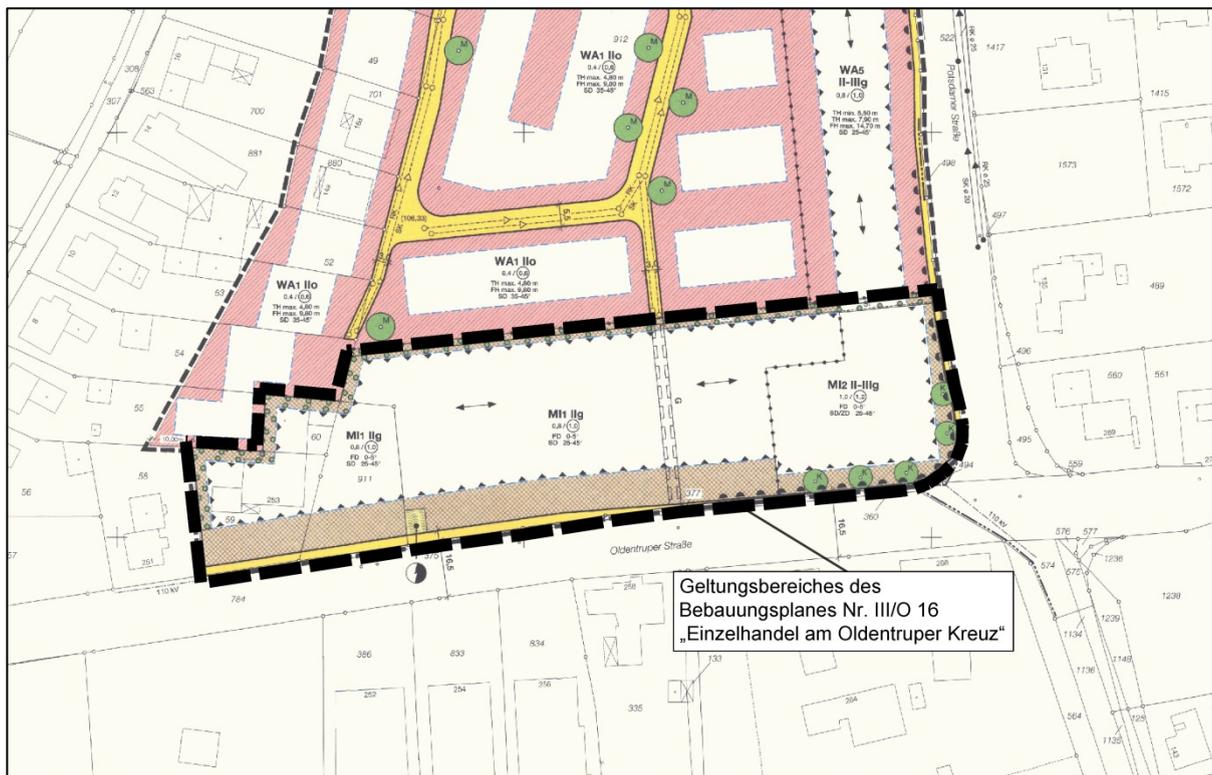


Abb. 5: Ausschnitt aus der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 mit der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 (ohne Maßstab); Eigene Darstellung; Quelle: Stadt Bielefeld

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

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

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

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

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW 2017),
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,

ist eine gutachterliche Analyse (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup, BBE Münster, Januar 2017) erstellt worden, um zu prüfen, ob durch die geplanten Verkaufsflächen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Bielefeld sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Vorhaben:

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

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

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

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer

Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.“ (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse, a.a.O., S. 74 ff.)

Es lässt sich feststellen:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

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

8 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

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

Im Ergebnis soll der Lebensmittelmarkt auch künftig im Westen des Flurstücks angeordnet und hier unter Einbezug einer westlich benachbarten Fläche erweitert werden (SO-1-Gebiet). Das bereits bestehende Geschäftsgebäude im Eckbereich der Potsdamer Straße/Oldentruper Straße soll weiterhin den Eckbereich städtebaulich betonen und die Potsdamer Straße fassen. Die Fassade des Lebensmittelmarkts soll aufgrund einer Weiterentwicklung der Gebäudetypologie künftig teils mit Glaselementen gestaltet und mit einem flachgeneigten Pultdach errichtet werden. Insgesamt wird hier ein attraktiv gestalteter Gebäudekörper angestrebt, der sich hinsichtlich seiner Erscheinungsweise verträglich in die umliegenden Strukturen einfügt. Die heutige Höhe des Gebäudes wird beibehalten.

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

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

Ebenfalls unverändert bleibt der Standort des vorhandenen Geschäftsgebäudes an der Potsdamer Straße (SO-2-Gebiet).

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



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

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden: In unmittelbarer Nähe befindet sich südlich des Plangebietes die Haltestelle „Striegauer Straße“. Diese wird von den Buslinien 369 (Bielefeld-Oldentrup-Ubbedissen-Bechterdissen-Asemissen-Oerlinghausen Bahnhof), 30 (Heideblümchen-Sennestadt-Stieghorst-Baumheide-Brake), 33 (Sieker-Stieghorst-Heepen-Altenhagen-Milse), 131 (Stieghorst-Hillegossen-Auf dem Busch-Oldentrup Industriegebiet-Stieghorst) sowie schulbezogene Verkehre der Linien 133 und 196 an Schulwerktagen bedient.

Zu den Zeiten, in denen es keinen regulären Busverkehr in dem Gebiet gibt, besteht das Angebot eines AST (Anruf-Sammel-Taxi) - Verkehrs, welcher in „Stieghorst-Zentrum“ einen Umsteigepunkt zur/ von der Stadtbahn bietet.

In den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt die Nachtbuslinie N9 ab der Haltestelle „Kiso“, die ungefähr 150 m vom Plangebiet entfernt liegt.

Außerdem befindet sich der Bahnhof Oldentrup in ca. 500 m Entfernung zum Gebiet, wo es montags bis sonntags ein stündliches Angebot der Regionalbahn 73 gibt, die zwischen Bielefeld Hbf und Lemgo-Lüttfeld verkehrt.

Damit stellt das Plangebiet insgesamt eine Basis für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen dar. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen „Striegauer Straße“ und „Kiso“.

8.1 Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel

Es gab einen Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss vom 29.10.2019 erarbeitete Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel umzusetzen. Wenngleich es sich hier nicht um eine Neuplanung sondern um die Erweiterung eines vorhandenen Standortes handelt und die Aufstel-

lung der Bauleitplanverfahren bereits im Januar 2019 beschlossen wurde, ist zu den wesentlichen Leitlinien für die vorliegende Planung folgendes festzuhalten:

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 vermarktbar dar. 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.

9 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Hier sind weiterhin Wohngebäude ebenso wie Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig sind, sofern ihr Störgrad mit dem Umfeld/der Nachbarschaft verträglich ist. Diesem Anspruch muss die Nutzung innerhalb des Gebietes/Baugrundstückes bereits heute entsprechen. Das betroffene Grundstück wird zum Zwecke der Erweiterung des Lebensmittelmarktes (SO-Gebiet) im Osten entsprechend verkleinert.

Die WA-Festsetzung ist hier zweckmäßig, in Kenntnis der unmittelbar angrenzenden WA-Gebiete. Für den Grundstückseigentümer ergibt sich somit die Option das gesamte Grundstück für Wohnzwecke zu nutzen.

Die Machbarkeit einer Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum SO-Gebiet und zur Oldentruper Straße ist gutachterlich nachgewiesen worden (siehe 10.3.1.3 Immissionsschutz). Jede gewerbliche Nutzung, die auf dem Restgrundstück über die bislang genehmigte Nutzung hinaus geht oder diese verändert, hat sich an den Schutzansprüchen der benachbarten WA zu richten. Jede auf dem Grundstück zu etablierende gewerbliche Nutzung ist damit auch im Rahmen eines WA-Gebietes mit den ausnahmsweise zuzulassenden „sonstigen Gewerbebetrieben“ ausreichend gegeben.

Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe)

Sonstiges Sondergebiet SO 1

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

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

Die festgesetzte Größe wurde auch bei vergleichbaren Vorhaben ermöglicht und soll auch vor dem Hintergrund erfolgen, dass das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept nördlich der Oldentruper Straße über die bestehenden Flächen hinaus keine weiteren Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht. Mit den Festsetzungen wird im Wesentlichen der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente wird zudem dem Erfordernis, an diesem Standort eine Steuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen. Nicht zentrenrelevante Sortimente bedürfen hier aus städtischer Sicht keiner weitergehenden Steuerung. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeführt. Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten nach der „Bielefelder Sortimentsliste“ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Junker und Kruse, Dortmund, 2019):

- Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Bauelemente, Baustoffe inkl. Holz
- Bettwaren / Matratzen (Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)
- Campingartikel (u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))
- Eisenwaren und Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel / -geräte (Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör)

- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kamine / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze, zum Caravan-zubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen), Motorradbekleidung
- Kfz- und Motorradhandel
- Kinderwagen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Maschinen, Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
- Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärbedarf
- Sportgroßgeräte (u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote)
- Tapeten
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Zoologische Artikel, inkl. Heimtierfutter, lebende Tiere

Sonstiges Sondergebiet SO 2

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

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

Im 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.)

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

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

Es wird für das vorhandene Geschäftsgebäude (SO 2) an der Potsdamer Straße vor dem Hintergrund der hier bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen eine auch zukünftig zulässige

Einzelhandelsnutzung als vertretbar angesehen.

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

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

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

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

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.

Allgemeines Wohngebiet

Im WA im Westen des Plangebietes wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Diese entspricht der weiterhin angestrebten städtebaulichen Situation auf dem dort verbleibenden Baugrundstück und fügt sich in die Bauweise der westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke ein. Die maximale GRZ wird mit 0,6 (zuzüglich einer Überschreitung bis 0,8 für Stellplätze, Zufahrten etc.) mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

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

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

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

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe -FH-) wird in dem Baugebiet mit 11,00 m bestimmt und stellt unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geschossigkeit

(zwei Vollgeschosse) und der zulässigen Dachform (Satteldach –SD-) eine mit den anschließenden Wohnbaugrundstücken sinnvolle Höhe dar. Die zulässige Dachform orientiert sich am Gebäudebestand sowie der westlich und nördlich anschließenden Bebauung. Für untergeordnete bauliche Anlagen können auch andere Dachformen zugelassen werden.

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

Sonstiges Sondergebiet SO 1

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

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

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

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

Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe -GH-) 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 der Gebäude des Plangebietes, die gestalterische Qualität sowie Flexibilität im Sondergebiet SO 1. In Verknüpfung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen werden zudem die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

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

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

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

Auch hier erfolgt bzgl. der möglichen Überschreitung der GRZ auf der Grundlage von § 19 BauNVO die unter „Sonstiges Sondergebiet SO 1“ vorgenannte Festsetzung.

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

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

9.3 Stellung baulicher Anlagen / Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

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

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

- Dachform,
- Werbeanlagen an Gebäuden,
- Freistehenden Werbeanlagen,

getroffen.

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

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

Zudem werden für das SO-Gebiet Festsetzungen zur

- Bepflanzung der Stellplatzfläche

getroffen.

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

Mit der Festsetzung zur Fassadengliederung kann einerseits die für einen Standort des groß-

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

9.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze / Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Allgemeines Wohngebiet

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um auf ein angemessenes Erscheinungsbild entlang des Straßenraums abzielen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2

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

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

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

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

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

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

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

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

So soll eine direkte Verbindung des Bereiches mit seiner Einzelhandelseinrichtung in Richtung der Wohnbaugrundstücke im Norden sowie den umgebenden Bereichen an der

Oldentruper Straße erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

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.

9.5 Pflanzflächen

Sonstiges Sondergebiet SO 1 und SO 2

Die Sondergebiete sollen weiterhin an den Rändern eingegrünt bleiben. Für diese Flächen wird eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten, damit die Einsehbarkeit der Stellplatzanlage gewahrt wird.

Mit der überlagernden Festsetzung wird die Fläche zur Anpflanzung dem Baugrundstück gemäß § 19 (3) BauNVO zugeordnet. Im Beteiligungsverfahren wurde von Telekommunikationsunternehmen darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien im angrenzenden Straßenraum nicht behindert werden. Es wird daher empfohlen sich im Zuge der Umsetzung sich frühzeitig an die Deutsche Telekom Technik zu wenden und entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Die Stellplatzanlage des Sondergebietes ist durch einzelne Baumstandorte gegliedert. Dieses soll bei einer baulichen Veränderung der Stellplatzanlage weiterhin berücksichtigt werden.

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

10 Planungsauswirkungen

10.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

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

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

Die Bedingungen hierfür sind bereits vor Ort vorhanden.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

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

Der örtliche Energieversorger hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass hier die Raumwärmeversorgung durch die Errichtung einer kombinierten Wärme-/Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kälteanlage genutzt

werden kann. Die Umsetzung obliegt den Eigentümern und kann planungsrechtlich nicht gesteuert werden.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

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 ortsnah versickert, 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 Niederschlagswasser-entwässerung 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 Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlohe 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 Überflutungsvorsorge aufgenommen. Diese richten sich an die Bauherren.

10.2 Belange der Denkmalpflege

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

10.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

10.3.1 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.1.1 Artenschutz

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 Tieren im Bereich 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:

Bei Abrissarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 31. Juli eines Jahres 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).

10.3.1.2 Eingriff in die Natur und Landschaft / Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Bei der Durchführung des Bauvorhabens kommt es zu einem Eingriff in die Natur und Landschaft. Neben den geplanten Versiegelungen durch bauliche Anlagen kommt es im Geltungs-

bereich auch zu einem geringfügigen Biotopverlust im Nordosten der geplanten Markterweiterung von ca. 50 m² Gehölz. Planungsrechtlich sind im bestehenden B-Plan Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ (2000) randliche Pflanzmaßnahmen mit einheimischen Gehölzen von ca. 700 m² sowie 5 kleinkronige Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

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

10.3.1.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen - Anlagengeräusche

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

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

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

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

Bezüglich der Anlagengeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzbar ist, wenn bestimmte Maßnahmen umgesetzt werden. An der Nordseite des Parkplatzes und auf dem Dach der Anlieferung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Es können auch alternative Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden (z.B. leisere Aggregate), die jedoch separat nachzuweisen sind. Für die Stellplatzanlage und die LKW-Anlieferungen sind außerdem Beschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtnutzungen).

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

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

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

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

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

Diese sind

- Im Beurteilungszeitraum 06.00 – 22.00 Uhr dürfen die Ansätze bzgl. 2.240 Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrt) nicht überschritten werden.
- maximal 6 LKW-Anlieferungen im Beurteilungszeitraum 06.00 – 22.00 Uhr, 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 Geräuschkinderung 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 durch entsprechende Öffnungszeiten,
- Ausbau der Fahrgassen in Asphalt.

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

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

Schallimmissionen - Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits in der ersten und zweiten Baureihe entlang der Oldentruper Straße baulich genutzt ist.

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

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

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

Daher ist vor dem Hintergrund des Zieles, an dem Standort weiterhin eine Wohnnutzung zu

ermöglichen, eine Entscheidung für die Festsetzung eines WA-Gebietes getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.

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

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

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

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche festgesetzt.

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

Schutzwürdige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnräume (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.

Schadstoffimmissionen

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

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.

10.3.1.4 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).

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

Die geplante Erweiterung findet auf einer heute bereits komplett versiegelten Fläche statt. Infolge eines geplanten Erweiterungsbaus ist die Fläche für die Aufnahme der Sonnenenergie tags und für die Wärmeabstrahlung nachts aber insgesamt größer. Daher ist künftig nicht nur klimawandelbedingt sondern auch zusätzlich planbedingt von einer Zunahme der Wärmebelastung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

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

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

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

Mit dem Klimaanpassungskonzept wird auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange zu prüfen und zu berücksichtigen. Dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus, der Umwelt und des Verkehrs. Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen. Im Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- und Anpflanzungsfestsetzungen,
- Fassadenbegrünung,
- Berücksichtigung der Errichtung einer Solar- / Photovoltaikanlage,
- Fassadenfarben, um eine klimatische Wirksamkeit und Vermeidung der Gebäudeaufheizung zu erzielen,
- Regelung zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse (Überflutungsvorsorge).

Es wird davon ausgegangen den im städtischen Klimaanpassungskonzept formulierten Zielen und Vorschlägen hier mit den genannten Maßnahmen angemessene Rechnung zu tragen, auch wenn das Konzept erst im laufenden Bebauungsplanverfahren beschlossen wurde.

10.3.1.5 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 potentiell 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 dargestellt.

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.

Die im Jahr 2017 durchgeführte Umweltrisikoprüfung für das ehemalige Flurstück 911 (Betriebsgelände Fa. für Fahrzeugbau) hinsichtlich des Untersuchungsumfanges ist in Abstimmung mit der Unteren Wasser-/Bodenbehörde erweitert worden. Der Untersuchungsumfang wurde mit der unteren Wasser- / Bodenbehörde abgestimmt. Daraufhin ist durch das Büro Denker Umwelt, Bielefeld im April 2020 erneut eine Umweltrisikoprüfung für das B-Plangebiet III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ gefertigt worden.

Die Prüfung umfasst eine Historische Recherche für das gesamte B-Plangebiet. Anlässlich eines Ortstermins am 09.01.2017 wurden auf dem Betriebsgelände keine Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen festgestellt.

Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld liegt für das B-Plangebiet kein Eintrag vor.

Es liegen aus den historischen Karten und Luftbildern seit 1837 auch keine Hinweise auf verfüllte Abgrabungen oder sonstige Anfüllungen von Teilflächen im B-Plangebiet vor.

Die nunmehr auf das gesamte Plangebiet erweiterte Umweltrisikoprüfung / Historische Recherche kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nutzungshistorie des B-Plangebietes III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ und der durchgeführten Standortuntersuchungen sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Bodenbelastungen, die nicht mit der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung vereinbar sind, ergeben.

Dies gilt auch für das Vorhandensein von PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasser-

stoffe) auf dem Flurstück 911. Es ist dementsprechend ein leicht erhöhtes (teerhaltiges) Abfallpotential festzustellen. Zur Beseitigung des Materials auf einer Deponie ist eine abfalltechnische Deklaration der Abfälle erforderlich.

Es wird daher in die „Sonstigen Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen:

Umgang mit vorhandener Bodenverunreinigung

Das bei künftigen Erdarbeiten auf dem Flurstück 911 anfallende verunreinigte Tragschichtmaterial (PAK-haltige Auffüllbereiche) ist unter der Aufsicht eines in der Altlastensanierung erfahrenen Gutachters aufzunehmen, zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Schadstoffverschleppungen sind dabei auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden. Das Sanierungs- und Entsorgungsdokument ist spätestens vier Wochen nach Ende der Aushubarbeiten dem Umweltamt der Stadt Bielefeld (360.32) vorzulegen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten sowie Kosten für erforderliche Fachgutachten. Der Bebauungsplan wird durch das externe Planungsbüro Drees & Huesmann PartGmbH erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro ist abgeschlossen worden.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes) fallen nach derzeitigem Planungsstand nicht an, da ausschließlich Festsetzungen von privater Grundstücksfläche beabsichtigt sind.

Kosten für Schutz-, Vorsorge-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Errichtung der technischen Infrastruktur der Ver- und Entsorgungsmedien bzw. die Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Umsetzung einer Photovoltaikanlage im SO1 wird über einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.