

D	Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ <ul style="list-style-type: none">• Begründung Satzung
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I / S 52
„Nahversorgungszentrum Windflöte“

Begründung

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
6	Situationsbeschreibung	5
6.1	Bestehendes Planungsrecht	6
7	Belange der Wirtschaft und des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	9
7.1.2	Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB	9
7.1.3	Sonstiges Sondergebiet	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet	12
7.2.2	Sonstiges Sondergebiet	12
7.3	Zahl der Vollgeschosse	12
7.4	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	12
7.5	Bauweise	12
7.6	Denkmalschutz	13
8	Verkehrliche Erschließung	13
8.1	Verkehrsflächen / Stellplätze	13
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
9	Ver- und Entsorgung	14
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	14
9.2	Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung	14
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	15
9.4	Abfallbeseitigung	15
10	Immissionen / Emissionen	15
10.1	Gewerbelärm / Anlagenbezogener Lärm	15
10.2	Verkehrslärm	19
10.3	Lichtimmissionen / Luftschadstoffe	19
11	Altablagerungen und Bodenschutz	20
12	Grünordnung / Grünflächen	20
13	Umweltprüfung / Umweltbelange	21
13.1	Landschafts- und Naturschutz	21
13.2	Artenschutz	21
13.3	Klimaschutz - Energieeffizienz	23
14	Kosten	23

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“

Stadtbezirk: Senne (Windflöte)
Plangebiet: Östlich der Friedrichsdorfer Straße (L 934) / nördlich der Lippstädter Straße, An der Windflöte

Verfahrensstand:
 Satzung

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ liegt innerhalb der Gemarkung Senne, Flur 17, und wird begrenzt

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 316,
 im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 316, 743 und 672,
 im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 672, 189 und 457,
 im Westen: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 458, 459 und 460 und durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 461, 459, 742, 743 und 316.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 1,6 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m²:
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB

ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte konnten im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

Die Beteiligungen nach § 13a (3) und § 4(2) BauGB wurden durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen wurden in der Planung berücksichtigt.

Da im Rahmen der Offenlegung noch eine Stellungnahme eingegangen ist, die eine Erweiterung des schon vorgesehenen Leitungsrechtes notwendig machte, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über diesen Sachstand in einem Anschreiben informiert.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

Gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Gemäß Ziffer 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW können großflächige Lebensmittelsupermärkte ohne Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein. Eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung- bzw. -festsetzung zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels kann auch bei atypischen großflächigen Nahversorgungsbetrieben zweckmäßig sein, obwohl sie gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keiner Sondergebietsfestsetzung bedürfen.

Die Bezirksregierung hat schriftlich mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung (=Bebauungsplan Nr. I/S 52, Stand: Aufstellungsbeschluss) keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht vorliegen.

4 Flächennutzungsplan

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für das Gebiet des Lebensmittelmarktes / der potenziellen Dienstleistungseinrichtungen die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit in seinem nördlichen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gegeben. Ziel der Anpassung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sein.

5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Windflöte weist zurzeit einen geringen Einzelhandelsbesatz aus kleinteiligen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 640 m² auf. Gemäß Analyse der quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen im Einzugsbereich des Vorhabens deutet die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowie die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Senne sowie insbesondere im Stadtteil Windflöte auf ein quantitatives Versorgungsdefizit in der Grundversorgung hin. Darüber hinaus ist auch eine räumliche Angebotslücke für den Stadtteil Windflöte zu konstatieren.

Um eine Nahversorgung für den Wohnstandort Windflöte dauerhaft sicherzustellen, ist beabsichtigt, innerhalb einer Teilfläche östlich der Friedrichsdorfer Straße / nördlich der Lippstädter Straße einen Nahversorgungsstandort zu etablieren.

Dabei ist festzuhalten, dass unter wohnungsnaher Grundversorgung beziehungsweise Nahversorgung in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden wird, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Es handelt sich aus einzelhandelsrelevanter Sicht in erster Linie um die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzt wird diese Hauptbranche häufig durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Zudem ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem dreigeschossigen Gebäude vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude an der Friedrichsdorfer Straße im Westen des Plangebietes kann in seinem Bestand erhalten werden oder auf der Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls einer Dienstleistungsnutzung zugeführt werden.

Im Ergebnis (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009) weist das Vorhaben mit den zwei untersuchten Varianten (Vollsortimenter oder Discounter) laut Gutachten zwar eine atypische Fallgestaltung auf, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich wäre. Dennoch wird empfohlen, die Sortimente des Vorhabens in der Bauleitplanung festzuschreiben.

Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheidet hier aufgrund der nicht beabsichtigten Entwicklung von Kerngebietsfläche in dem Bereich aus. Daher ist vorgesehen, das Vorhaben als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzuschreiben. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld-Senne im Ortsteil Windflöte an der Lippstädter Straße im Einmündungsbereich der Friedrichsdorfer Straße, die eine Verbindungsachse zwischen dem Gütersloher Stadtteil Friedrichsdorf im Südwesten und den sich nördlich anschließenden Siedlungsbereichen im Stadtbezirk Senne darstellt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Garten- und Grünfläche mit zum Teil altem Baumbestand gekennzeichnet. Die Garten- und Grünfläche gehört zu einem Wohnbaugrundstück, dessen Wohngebäude an der Friedrichsdorfer Straße liegen. Im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße befindet sich eine hochstämmige Baumgruppe, die mit der südlich der Lippstädter Straße gelegenen baumbestandenen Fläche den Eingangsbereich zur Siedlung Windflöte markiert. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung besteht aus einem zweigeschossigen Gebäude mit einem steilen Satteldach, welches die Charakteristik einer Dreigeschossigkeit vermittelt und als Hauptgebäude anzusehen ist. Südlich dieses Hauses befindet sich ein eingeschossiges Neben-Wohngebäude.

Zwischen der Baumgruppe und den Wohngebäuden liegt eine ehemalige Wegeparzelle, die früher die Einmündung der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße darstellte.

Im Süden des Plangebietes liegt an der Straße „An der Windflöte“ die Brachfläche einer ehemaligen Tankstelle. Die Räume der Tankstelle sowie die umgebenden Stellplatzfläche und Garagen sind zwischenzeitlich durch eine Automobilverkaufsstelle genutzt gewesen und liegen heute brach.

Östlich dieser Nutzung schließt dreigeschossiger Geschosswohnungsbau an, bevor außerhalb des Plangebietes die Parzelle der Grundschule Windflöte angrenzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wechsel von mehrgeschossigen Wohngebäuden und kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung.

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Im Norden des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Westlich des Plangebietes / der Friedrichsdorfer Straße liegen Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen.

6.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 10a „Sandbrink“ aus dem Jahre 1964 (20.05.1964). Endlang der Friedrichsdorfer Straße sind große Teilflächen ohne Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes als private Grünfläche, die daran anschließenden Flächen sind bis zum Schulgrundstück als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen widersprechen den Festsetzungen. Durch die Neuaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Konzept an diesem Standort geschaffen werden.

7 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus

Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauNVO

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante Sondergebiets-Vorhaben mit Einzelhandels-Verkaufsflächen:

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

b) Verkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist für die Bewohner von Windflöte zurzeit gegeben. Ein Teil des Wohnsiedlungsbereiches liegt außerhalb des 600 m-Radius, der als Bewertungsmaßstab für die fußläufige Erreichbarkeit herangezogen werden kann. Die Erreichbarkeit für Kraftfahrzeuge ist über die Friedrichsdorfer Straße gegeben. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Insgesamt stellen sich die betrieblichen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen vorteilhaft dar. Sowohl die Erreichbarkeit als auch Andienungssituation sind - für die Schaffung eines Nahversorgungsstandortes - als gut einzustufen.

Die Tragfähigkeit der äußeren Erschließung ist mit der Friedrichsdorfer Straße (L 934) als überörtlicher Straße ausreichend sichergestellt. Generell erlaubt das umgebende Verkehrsnetz den Anschluss des Vorhabens.

c) Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Verträglichkeit beider Einzelhandels-Varianten wurde insbesondere hinsichtlich

- der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens (bedingt durch Umsatzumverteilungen im relevanten Einzugsbereich),
- sich daraus ergebender städtebaulicher Auswirkungen auf im relevanten Einzugsbereich liegende Nahversorgungsstrukturen und insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW sowie
- laut der Ziele und Grundsätze des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

bewertet (Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009). Im Ergebnis ist die städtebauliche Verträglichkeit der beiden Varianten gegeben und das Vorhaben mit der zukünftigen Zentrenstruktur der Stadt Bielefeld (laut gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) vereinbar.

Die Wirkungsanalyse kommt zu folgender Bewertung:

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. alternativ eines Lebensmitteldiscounters (auch mit ergänzenden, kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angeboten) am Standort Lippstädter Straße kann zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Windflöte beitragen und ist (bei entsprechender Dimensionierung) mit der künftigen Zentrenstruktur (gemäß gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) der Stadt Bielefeld vereinbar.
- Das untersuchte Vorhaben liegt im Rahmen seines Kernangebotes (Nahrungs- und Genussmittel) unter Berücksichtigung fallspezifischer Flächenproduktivitäten leicht über dem Richtwert von 35 % Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet. Es dient unter Berücksichtigung der „besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen“ (Einzelhandelserlass NRW, 2.8) vorrangig der Nahversorgung, zielt darüber hinaus z.T. aber auch auf eine Kaufkraftabschöpfung außerhalb des fußläufigen Nahbereiches ab.
- Vor diesem Grund sind die durch das Vorhaben in der Windflöte ausgelösten rechnerischen Umsatzverteilungen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich in Gütersloh-Friedrichsdorf mit rein absatzwirtschaftlichen bzw. wettbewerblichen Auswirkungen verbunden.
- Eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf max. 1.200 m² (inkl. Getränkemarkt) bzw. alternativ des Lebensmitteldiscounters auf max. 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes auf max. 300 m² Verkaufsfläche sollte daher insbesondere im Hinblick auf die Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen Gütersloh-Friedrichsdorf und Senne, Windelsbleicher Straße vorgenommen werden.
- Es handelt sich um eine atypische Fallgestaltung. Dennoch ist es aus den o. g. Gründen sinnvoll, die Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung festzuschreiben.
- Ein Drogeriemarkt in Standortgemeinschaft mit dem Lebensmittelvollsortimeter bzw. alternativ mit dem Lebensmitteldiscounter sollte eine Gesamtverkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Eine Bündelung des nahversorgungsrelevanten Angebotes an diesem Standort wäre wünschenswert. In diesem Zusammenhang ist eine Verlagerung des bestehenden Drogeriemarktes in Windflöte an den Standort Lippstädter Straße denkbar.
- Bei einer Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (u.a. Versorgungsdefizit in der Windflöte, Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Gütersloh-Friedrichsdorf) sowie der dargestellten Empfehlungen zur Sor-

timents- und Verkaufsflächenbegrenzung ist ein Umschlagen der rechnerischen, absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

d) Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben. Der Standort ist durch die umliegende Bebauung bzw. die umgebenden Verkehrswege in den Siedlungszusammenhang eingebunden.

Städtebauliches Konzept

Im Norden des Plangebietes ist der eingeschossige 8,0 m hohe Lebensmittelmarkt vorgesehen. An diesen schließt sich südlich die notwendige Stellplatzanlage an, welche im Süden durch ein zweigeschossiges, ggf. mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss versehenes Gebäude für Dienstleistungsnutzungen flankiert werden soll.

Südlich dieses Ensembles ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „An der Windflöte“ mit einem maximal dreigeschossigen Gebäude vorgesehen, welches mit dem vorhandenen östlich gelegenen dreigeschossigen Wohngebäude einen Innenhof bilden kann.

Das vorhandene Gebäude Friedrichsdorfer Straße 129 im Westen des Plangebietes kann in seinem Bestand als Gastwirtschaft mit betriebsgebundenem Wohnen erhalten werden oder auf der Grundlage des Bebauungsplanes ebenfalls einer Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Eine betriebsungebundene Wohnnutzung, wie sie heute auf dem Grundstück Friedrichsdorfer Straße 129 vorhanden ist, scheidet dauerhaft aufgrund des Immissionsschutzkonfliktes durch den geplanten Einzelhandel mit seinen notwendigen Stellplätzen und durch die Nähe zu der Landesstraße aus.

Die im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße vorhandene Baumgruppe soll erhalten werden.

Im Norden und Osten soll das Plangebiet eingegrünt werden.

Das nördlich des Plangebietes liegende Flurstück 316 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Auf dem Flurstück erfolgt parallel zur Friedrichsdorfer Straße (L 934) eine Festsetzung einer 2,0 m breiten Verkehrsfläche, um sicherzustellen, dass ein Radweg bis zum Rad- / Fußweg zwischen der L 934 und der Straße Sandbreite perspektivisch geführt werden kann. Der andere Teil des Flurstückes 316 wird entsprechend der heutigen Festsetzung in dem Bebauungsplan I / S 10 als private Grünfläche festgesetzt. An der östlichen Straßenseite der Friedrichsdorfer Straße verläuft derzeit ein Trampelpfad. Dieser verbindet das Wohngebiet an der Windflöte mit der freien Landschaft. Die intensive Nutzung des Trampelpfades zeigt, dass hier eine Fuß- und Radwegeverbindung fehlt.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele zur Aufstellung des Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung tragen den Anforderungen an diesem Standort Rechnung.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) im Norden und Westen des Plangebietes
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im Süden des Plangebietes,
- festgesetzt.

Diese Nutzungen erlauben im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulich angemessene Bebauung im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,

Die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

werden ausgeschlossen, um der Wohnfunktion bzw. Wohnfolgeeinrichtungen hier einen Vorrang einzuräumen.

7.1.2 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Innerhalb des im Süden des Plangebietes festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ werden für den Fall, dass die festgesetzte Bebauungsmöglichkeit innerhalb des nördlich angrenzenden Sondergebietes 2 (Drogeriefachmarkt – Dienstleistungen (Praxen, Büros)) nicht erfolgt bei der Errichtung / Nutzung der Sondergebiete 1 und 3

- die Orientierungswerte des Lärmimmissionsschutzes nach DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten,
- die Orientierungswerte für „Mischgebiete“ aber nicht erreicht.

Am bestehenden Gebäude An der Windflöte 40 u. 42 liegen die Mittelwerte tags bei ca. 58 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete betragen nach TA – Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Für ein Mischgebiet betragen diese Werte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da in einem Mischgebiet auch Wohnen grundsätzlich zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Bedingungen an gesunde Wohnverhältnisse für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ auch bei einem Ausbleiben der Bebauung in dem Sondergebiet 2 als Immissionsschutzriegel gewährleistet sind (siehe hierzu Abschnitt 10 Emissionen / Immissionen).

In der Konsequenz bedeutet dies, dass für die vorhandene Wohnbebauung aktuell keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Umsetzung der Planinhalte bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten südöstlichen Teilbereich an die Voraussetzung gekoppelt, dass die Erfüllung des Immissionsschutzes als Voraussetzung für die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen in dem Teilbereich erst nach Fertigstellung der außerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Lärmschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand oder der Bebauung in dem Sondergebiet 2 mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5,00m und einer Gebäudelänge von mind. 50,00 m vom Bauherrn nachzuweisen ist.

Ohne die Umsetzung dieser Bedingung ist der Inhalt des Bebauungsplanes an dieser Stelle nicht zu vollziehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (im Südwesten des Plangebietes) ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Umsetzung / Errichtung der außerhalb dieser Fläche zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unzulässig.

Die zu treffende Vorkehrung als Zulässigkeitsvoraussetzung für die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist:

Die Errichtung einer Lärmschutzwand innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Sondergebiet 2 in einer Höhe von mindestens 5,00 m und einer Länge von 50,00 m, um innerhalb des gekennzeichneten Bereiches einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts nach DIN 18005 / TA Lärm zu erreichen.

Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind alle festgesetzten Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.

Alternativ kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn durch die Errichtung eines Gebäudes, mindestens in den Abmessungen der Lärmschutzwand, die Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwerte sichergestellt ist.

Durch diese Art der Festsetzung wird das offenkundige Problem der Verlärmung der geplanten südlichen Wohnbebauung durch die Stellplatznutzung im Norden gelöst, da ansonsten diese Flächen einer Nutzung entsprechend der Festsetzung nicht zugeführt werden könnten.

7.1.3 Sonstiges Sondergebiet

Es ergeben sich drei Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes:

Sondergebiet 1 im Norden: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter + Getränkemarkt

Sondergebiet 2 im Süden: Drogeriefachmarkt – Dienstleistungen (Praxen, Büros)

Sondergebiet 3 im Westen: Dienstleistung - Gastronomie - (vorhandene Wohnnutzung im Bestand)

Sondergebiet 1 (EG)

Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter

Darin ist zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² (inkl. eines Getränkemarktes mit min. 200 m² bis max. 300 m² Verkaufsfläche) inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf et. al.,
- Dienstleistungen wie Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.

Alternativ:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie ein selbständiger Getränkemarkt mit max. 300 m² Verkaufsfläche jeweils inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf et. al.,
- Dienstleistungen wie Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das nicht der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die beiden Alternativen können nicht miteinander kombiniert werden. Es kann nur jeweils eine Lösung zur Anwendung kommen.

Innerhalb des 1. OG ist zulässig:

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung

Sondergebiet 2

Zweckbestimmung: Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,

- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsgebundenes Wohnen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)

Mit der Ansiedlung ist eine Bündelung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in der Siedlung Windflöte am neuen Versorgungsstandort an der Lippstädter Straße zu erwarten.

Legt man daher eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes vom Primelweg an den geplanten Vorhabensstandort Lippstädter Straße zu Grunde, so ist eine Verkaufsfläche von 400 m² im Kernsortiment Drogerie- und Körperpflege hier städtebaulich vertretbar.

Sondergebiet 3

Zweckbestimmung: Dienstleistung - Gastronomie

Darin ist ausschließlich zulässig:

- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsgebundenes Wohnen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- betriebsungebundenes Wohnen innerhalb des Gebäudes Friedrichsdorfer Straße 129, beschränkt auf den Bestand der heute ausgeübten Wohnnutzung / gültigen Mietverhältnisse auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO

Auf der Grundlage des planerischen Zieles, der Entwicklung eines Sondergebietes –hier SO 3 –, wird die dort aktuell noch vorhandene „betriebsungebundene“ Wohnnutzung in dem Teil des Plangebietes dem Grunde nach dauerhaft unzulässig.

Wenn die vorhandene Wohnbebauung in dem Bebauungsplan als Sondergebiet überplant wird, bedeutet das für die Wohnnutzung eine Veränderung ihres Immissions-Schutzanspruch. Die Nutzung als sogenanntes „betriebsgebundenes Wohnen“ im ausgewiesenen Sondergebiet setzt den Schutzanspruch des Wohnens gleich mit der Nutzung Sondergebiet und den hier zulässigen Lärmwerten. Dies führt zu einer Schlechterstellung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber ihrer heutigen Beurteilung, da mit Aufnahme der Einzelhandelsnutzung mit deutlich erhöhten Lärmbelastungen gegenüber dem heutigen Zustand (tags 64 dB(A) zu rechnen ist.

Durch die unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen getroffene Festsetzung wird sichergestellt das laut Gutachten in den Nachtstunden die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Langfristig kann die Konfliktlösung am Ende nur so aussehen, dass das „betriebsungebundene“ Wohnen im Sondergebiet aufgegeben wird.

Um den Bestandsschutz auch mit Blick auf den Immissionsschutz zu gewährleisten wird eine 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung / Lärmschutzwand zwischen dem Immissionsort SO 3 und den Emissionsorten SO 1 und 2 festgesetzt. Diese Lärmschutzeinrichtung / Lärmschutzwand hat solange Bestand, ihre Funktion zu erfüllen, wie eine betriebsungebundene Wohnnutzung sich innerhalb des SO 3 befindet.

Diese betriebsungebundene Wohnnutzung wird auf ihren Bestand gesetzt, dh., es erfolgt eine entsprechende Fremdkörperfestsetzung auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO.

Die Regelung betrifft nicht die südlich des Gebäudes Friedrichsdorfer Straße 129 befindliche Remise. Dieses Gebäude ist in seiner heutigen Wohnnutzung vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 und SO 2 aufzugeben / abzurechen. Eine Nutzung als Nebengebäude, Garage ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber dauerhaft zulässig. Da dem Grundstückseigentümer an einem Verkauf der Flächen im SO 1 und SO 2 gelegen ist, hat er diesem Vorgehen zugestimmt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen

die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen in den einzelnen Baugebieten berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren aber gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist eine maximal 40 %-ige Bebauung eines Grundstückes möglich und zusätzlich können 20 % des Grundstückes mit Stellplätzen, Nebenanlagen etc. bebaut werden.

Mit der Festsetzung wird der zulässigen Obergrenze der BauNVO entsprochen und eine Ausnutzung der potenziellen Baugrundstücke angestrebt, wie sie auch in den umliegenden wohngenutzten Bereichen festzustellen ist. Zudem soll mit der maximalen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke dem Aspekt der Nachverdichtung im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entsprochen werden.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von drei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt.

7.2.2 Sonstiges Sondergebiet

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Sondergebiet entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet werden 3 Geschosse festgesetzt, für das Sondergebiet 1 im nördlichen Planbereich (Berücksichtigung der Überlandleitung in dem Bereich) wird 1 Vollgeschoss, für den anderen Teil des Sondergebietes 1 zwei Geschosse festgesetzt. Die Sondergebiete 2 und 3 werden mit drei Geschossen festgesetzt.

7.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe -GH - bei Flachdach -FD- / Traufhöhe -TH- bei geneigtem Dach bzw. Firsthöhe -FH- bei geneigtem Dach wird entsprechend der Planungsinhalte wie folgt festgesetzt.

Sondergebiet 1:

für den von den Stellplätzen abgewandten Gebäudeteil (Berücksichtigung der Überlandleitung in dem Bereich) maximal 8,00 GH/TH bzw. 8,00 m FH sowie für den zu den Stellplätzen gewandten Gebäudeteil maximal 9,00 GH/TH bzw. 11,00 m.

Sondergebiet 2 und 3 sowie Allgemeines Wohngebiet:

maximal 11,00 GH/TH bzw. 14,00 m.

7.5 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Sondergebiete 1 und 2 wird insgesamt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Für das Sondergebiet 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Verkehrsflächen / Stellplätze

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Anschluss an die Lippstädter Straße im Südwesten des Plangebietes. Über die Einrichtung einer Wendeanlage in dem Plangebiet ist sichergestellt, dass der notwendige Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt auch über diesen Anschluss das Gebiet wieder verlassen kann.

Die heute bestehende Zufahrt für die Liegenschaft an der Friedrichsdorfer Straße hat Bestandschutz für die dort heute ausgeübte Nutzung. Bei einer Nutzungsänderung bildet dann die neu zu schaffende Zu- und Abfahrt die Erschließung. Eine direkte Anbindung an die Friedrichsdorfer Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, da die Friedrichsdorfer Straße in der Baulast des Landesbetrieb Straßen NRW steht und dieser Bereich „Freie Strecke“ ist.

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen festgesetzt, die ausschließlich der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergibt sich gemäß den Richtzahlen zum Stellplatznachweis laut Anlage zur VV der BauO NRW ein Bedarf von rd. 90 Stellplätzen (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.). Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe soll die Zahl der dem Betrieb zuzuordnenden PKW-Stellplätze maximal 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche betragen. Das entspricht einer umgerechneten Stellplatzanzahl für die Vorhaben von 90 bzw. 97 (je nach Variante). Bei Überschreiten der Relation „max. 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche“ gilt ein Planvorhaben im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels laut Regionalem Einzelhandelskonzept auf Grund der Höhe des zu erwartenden Anteils auswärtiger Kunden nicht mehr als Nahversorger sondern als „überörtlich bedeutsam“.

Der durch die geplanten Vorhaben entstehende Bedarf an Stellplätzen soll innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche des Sonstigen Sondergebietes gedeckt werden.

Für die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebietes ist eine separate Stellplatzfläche mit eigener Zu- und Abfahrt vorgesehen.

Entlang der Friedrichsdorfer Straße (L 934) wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 2,0 m innerhalb des Plangebietes ein möglicher Ausbau der Straße mit einem Radweg berücksichtigt.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr der Linien 94 und 80 sowie der Nachtbuslinie N 7 in der Lippstädter Straße mit der Haltestelle Vormbrock an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann nach heutigem Kenntnisstand über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Änderungsplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten (Wassermenge von 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden).

9.2 Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Entwässerungsentwurf Windflöte“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet.

Nach § 55 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. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in ein Nebengewässer 40.08 des Reiherbachs eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Straße An der Windflöte sowie entlang der Lippstädter Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 11/14, für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 30.09.2025. Die Bebauung entlang der Friedrichsdorfer Straße befindet sich im Einzugsgebiet der E-Stelle 11/15, für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 31.10.2014.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen des Umweltbetriebes, GB Stadtentwässerung sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnah in das Nebengewässer 40.08 des Reiherbachs eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss nicht überschreiten.

Vom Grundstückseigentümer ist eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Nahversorgungszentrum (Lebensmittelmarkt, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandels- und

Dienstleistungsangebote, Parkplätze mit häufiger Frequentierung, abflusswirksame Lagerflächen) der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Rd. Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist.

Es ist eine private Rückhaltung für das Gesamtgebiet vorgesehen, wobei die Regenwasserbehandlung der Regenrückhaltung vorzuschalten ist. Der private Betreiber der Anlage muss deren ordnungsgemäße Funktion und Wartung, auch nach einem Eigentümerwechsel oder nach einer eventuellen Grundstücksteilung, sicherstellen. Voraussetzung für diese Lösung ist ein Antrag zum „Anschluss einer Grundstücksentwässerungsanlage“ sowie nachfolgend eine entsprechende bauliche Umsetzung durch den Investor.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Der im Plangebiet im Einmündungsbereich der Lippstädter Straße in die Friedrichsdorfer Straße bei der Baumgruppe befindliche Kabelverteilerschrank kann erhalten bleiben. Die im Süden des Plangebietes im Zusammenhang mit der Garagenzeile errichtete Trafostation muss verlegt werden.

Die bestehenden Elt-Leitungen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB (Versorgungsleitung / -anlage) im Plan festgesetzt und in der Planzeichenerklärung berücksichtigt. Es werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Oberhalb der Leitungstrassen sind Gebäude mit Kellergeschossen nicht zulässig. Für den Fall, dass die Leitungstrassen verlegt werden, sind die Kosten dafür vom Verursacher bzw. Erschließungsträger zu übernehmen und der Verlauf der neuen Leitungstrassen einschließlich der notwendigen Schutzstreifen im Grundbuch einzutragen.

Zudem wird der neue Standort der Netzstation zur Sicherung der Elektrizitäts-Versorgung als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität – in einer Größe von 3 m x 5m gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB festgesetzt.

Zudem ist im Norden an der Grenze des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld bezüglich der 110-kV-Freileitung zu berücksichtigen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Für den Bereich erfolgt die Abfallsammlung für das Sondergebiet am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

10 Immissionen / Emissionen

10.1 Gewerbelärm / Anlagenbezogener Lärm

Bei dem geplanten Vorhaben „Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter“ sind die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebäude und Schulgebäude zu berücksichtigen.

Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“, AKUS GmbH, Bielefeld, März 2010).

Dabei ist das Gutachten bei seiner Prognose von einem Lebensmittel-Discounter ausgegangen, da Discounter ein höheres Kunden- und Verkehrsaufkommen besitzen und somit höhere Pegel als Vollsortimenter bewirken.

Folgende Geräusch-Emissionsquellen sind anlagenbezogen für die Begutachtung relevant:

- Warenanlieferung im Westen des Baugebietes,
- Stellplätze für Kunden,
- Müllentsorgung,
- Kühltechnik (Kühlkompressoren innerhalb der Gebäude, Betrieb der Rückkühler der Kälteanlage der potenziellen Märkte). Bei der Kühl- und Lüftungstechnik kann eine Verwendung von Anlagen nach dem Stand der Technik mit Immissionspegeln von $L \leq 30$ dB (A) unterstellt werden.

Anliefer- und Entsorgungsbereiche sind abzuschirmen bzw. einzuhausen, um die Richtwerte der TA Lärm für die relevanten Immissionsorte einzuhalten. Die Notwendigkeit und der Umfang der zu treffenden Maßnahmen sind entsprechend dem hochbaulichen Entwurf im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens aufzuzeigen / nachzuweisen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung führt vor diesem Hintergrund zu folgenden Ergebnissen:

Tag-Situation:

Die Immissionsrichtwerte werden tags an allen außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten eingehalten.

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird der WA-Tagesrichtwert überschritten.

Der MI-Tagesrichtwert wird eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Bei Realisierung des Gebäudes innerhalb des Sondergebietes 2 würde der WA-Tagesrichtwert in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, sofern das Gebäude eine Höhe von $H \geq 5$ m aufweist (siehe hierzu auch Kapitel 7.1.2 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB).

Die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Sondergebiet 2 in einer Höhe von mindestens 5,00 m und einer Länge von 50,00 m ist notwendig, um innerhalb des gekennzeichneten Bereiches einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts nach DIN 18005 / TA Lärm zu erreichen. Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind alle festgesetzten Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.

Ohne die Umsetzung dieser Bedingung ist der Inhalt des Bebauungsplanes im Sinne der Zulässigkeit von neuen Wohngebäuden mit einer in dem Teilbereich zusätzlichen neuen Wohnnutzung nicht zu vollziehen.

An dem Immissionsort innerhalb des Sondergebietes 3 (heute „Friedrichsdorfer Straße 129“) wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete überschritten. Dort wäre ein für Gewerbegebiete typischer Beurteilungspegel zu erwarten (tags 64 dB(A)).

Auf der Grundlage des planerischen Zieles, der Entwicklung eines Sondergebietes -hier SO 3-, wird mit einer Fremdkörperfestsetzung für die Wohnbebauung / das „betriebsungebundene“ Wohnen gem. § 1 (10) BauNVO gearbeitet. Damit wird die aktuell noch vorhandene „betriebsungebundene“ Wohnnutzung in dem Teil des Plangebietes abgesichert, obwohl sie nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht zulässig wäre.

Wenn die vorhandene Wohnbebauung in dem Bebauungsplan als Sondergebiet überplant wird, bedeutet das für die Wohngrundstücke eine Veränderung ihres Immissions-Schutzanspruch. Die Nutzung als sogenanntes „betriebsgebundenes Wohnen“ im ausgewiesenen Sondergebiet setzt den Schutzanspruch des Wohnens gleich mit der Nutzung Sondergebiet und den hier zulässigen Lärmwerten. Dies führt zu einer Schlechterstellung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber ihrer heutigen Beurteilung. Da das Bauleitplanverfahren auf Initiative eben auch dieses Eigentümers

eingeleitet wurde und zum jetzigen Zeitpunkt eine Aufgabe der vorhandenen Wohnnutzung nicht absehbar ist allen Beteiligten klar, dass mit Aufnahme der Einzelhandelsnutzung mit deutlich erhöhten Lärmbelastungen gegenüber dem heutigen Zustand zurechnen ist. Durch die unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen getroffene Festsetzung wird sichergestellt das laut Gutachten in den Nachtstunden die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Langfristig kann die Konfliktlösung am Ende nur so aussehen, dass das „betriebsungebundene“ Wohnen im Sondergebiet aufgegeben wird. Solange bis diese Konfliktlösung nicht eintritt, wird auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung gearbeitet und der noch zu errichtenden Lärmschutzwand.

Um den Bestandsschutz auch mit Blick auf den Immissionsschutz zu gewährleisten wird eine 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung / Lärmschutzwand zwischen dem Immissionsort SO 3 und den Emissionsorten SO 1 und 2 festgesetzt.

Diese Lärmschutzeinrichtung / Lärmschutzwand hat solange Bestand, ihre Funktion zu erfüllen, wie eine betriebsungebundene Wohnnutzung sich innerhalb des SO 3 befindet.

Diese betriebsungebundene Wohnnutzung wird auf ihren Bestand reduziert, dh., es erfolgt eine entsprechende Fremdkörperfestsetzung auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO.

Die Regelung betrifft nicht die südlich des Gebäudes Friedrichsdorfer Straße 129 befindliche Remise. Dieses Gebäude ist in seiner heutigen Wohnnutzung vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 und SO 2 aufzugeben / abzurechen. Eine Nutzung als Nebengebäude, Garage ist dauerhaft gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber zulässig.

Mit der Fremdkörperfestsetzung wird planerisch bewusst ein „betriebsungebundenes“ Wohnen an dem Standort SO 3 im Bestand toleriert / unterstützt.

Die Störungen und Belästigungen oberhalb der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete lassen sich an dem Immissionsort durch die Lärmschutzeinrichtung vermeiden oder beseitigen.

Der Schutz des Innenwohnbereiches zur Nachtzeit kann mit der Einhaltung des Richtwertes nach TA Lärm für Mischgebiete an dem Standort gewährleistet werden.

Die Zulässigkeit der „betriebsungebundenen“ Wohnnutzung wird trotz der lt. Schallgutachten potentiell zu erwartenden Überschreitung der Mischgebietswerte nach TA Lärm in dem SO 3 vorgesehen, da

- die schalltechnische Untersuchung mit den „ungünstigsten“ Parametern rechnet und daher zu einer möglichen rechnerischen Überschreitung des Richtwertes für Mischgebiete nach TA Lärm kommt,
- der Richtwert für Mischgebiet nach TA Lärm nachts in jedem Fall einzuhalten ist,
- die festgesetzte Schallschutzeinrichtung für die heutige Wohnnutzung die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse erlaubt,
- betriebsungebundene Wohnnutzung außerhalb der heute ausgeübten Wohnnutzung / gültigen Mietverhältnisse ausgeschlossen wird und
- die heute vorhandene heutige Wohnsituation in ihrem Bestand an dem Standort bis zu ihrer Aufgabe erhalten bleiben soll.

An der benachbarten Grundschule sind – unabhängig von der Lage der Anlieferzone für den Lebensmittelmarkt - Geräusch-Immissionen von bis zu 58 dB(A) zu erwarten. Der MI-Tagesrichtwerte würde an der Schule eingehalten, der WA-Tagesrichtwert überschritten werden.

Dabei ist zu beachten, dass das höchste PKW-Aufkommen erfahrungsgemäß nachmittags, insbesondere an Freitagen, sowie an Samstagen und damit außerhalb der Unterrichtszeiten einer Grundschule zu erwarten ist. Somit werden während der Unterrichtszeit die Geräusch-Immissionen niedriger als die hier ausgewiesenen Beurteilungspegel liegen.

Für die Grundschule ist die Einhaltung des WA-Tagesrichtwertes nachzuweisen. Dies kann durch aktiven Schallschutz in Form einer 2 m hohen Lärmschutzeinrichtung entlang der östlichen Grenze der Stellplatzanlage des Sondergebietes erreicht werden. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für Wohngebiete an der östlich des Plangebietes gelegenen Grundschule eine Schallschutzeinrichtung mit 2 m Höhe ab Geländeoberfläche zu errichten. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrah-

lungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens $R_w = 25$ dB betragen.

Die Herstellung der Lärmschutzeinrichtung muss vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 erfolgen.

Die Schallschutzeinrichtung muss im Bereich / entlang der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden, wenn dort eine bauliche Anlage mit mindestens 2,00 m Höhe den Schallschutzerfordernissen entspricht.

Es wird die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von Schallschutzeinrichtungen sowie folgende textliche Festsetzung vorgenommen:

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Nacht-Situation:

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten unter der Voraussetzung eingehalten, dass auf eine Nacht-Anlieferung innerhalb des Sondergebietes verzichtet wird.

Eine Nacht-Nutzung des geplanten Parkplatzes in dem Sondergebiet 3 (an dem Gebäude „Friedrichsdorfer Straße 129“), bspw. in Zusammenhang mit einem Gastronomiebetrieb, würde zu einer Überschreitung des Nachtrichtwertes innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Süden des Plangebietes führen.

Die Einhaltung des WA-Nachtrichtwertes könnte im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe durch eine optimierte Grundrissgestaltung derart erreicht werden, dass an den von der Richtwertüberschreitung betroffenen Fassadenseiten (Nord- bzw. Westfassade) Immissionsorte im Sinne der TA Lärm vermieden werden.

Aktiver Schallschutz bspw. in Form eines Lärmschutzwalles ist in dem hier vorliegenden Fall in einer städtebaulich verträglichen Höhe nicht möglich.

Unter schalltechnischen Aspekten wird daher eine Nutzung dieses Gebäudes ohne Nachnutzung des Parkplatzes empfohlen.

Daher wird in den Bebauungsplan folgende Regelung als Hinweis für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen:

„Die folgenden schalltechnisch relevanten Untersuchungs- und Nutzungsparameter für die Planfläche gelten als schallschutztechnische Voraussetzungen für den vorgesehenen Einzelhandelsstandort:

- keine Nutzung der innerhalb der Sonstigen Sondergebiete festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Installierung einer Zufahrtssperre),
- kein Anlieferverkehr innerhalb der Sonstigen Sondergebiete in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr,
- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem vorgesehenen Parkplatz. Gepflasterte Stellplatzflächen durch Trennung von Stellplatzdoppelreihen so zu gestalten, dass eine Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist,
- auf dem Gebäudedach oder an Außenwänden installierte ablufttechnische Anlagen des Verbrauchemarktes sind schalltechnisch so auszulegen, dass an den jeweils nächstgelegenen Wohnhäusern ein Immissionsschallpegel von $L_p \leq 30$ dB(A) eingehalten wird,
- kein Saalbetrieb bei einer gastronomischen Nutzung innerhalb des Sondergebietes 3.
- kein Betrieb der Schank- und Speisewirtschaften nach 22:00 Uhr.

Die Möglichkeit von Abweichungen hiervon sind durch eine schalltechnische Untersuchung bzgl. ihrer Verträglichkeit mit den Richtwerten der TA Lärm für die relevanten wohngenutzten Immissionsorte in der Nachbarschaft der Sondergebiete im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Spitzenpegel:

Die zulässigen Spitzenpegel werden – unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen und Empfehlungen – eingehalten.

In den Sondergebieten 2 und 3 werden gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) planungsrechtlich zugelassen. Die von einer Außengastronomie und den zugehörigen Stellplätzen möglicherweise ausgehenden Lärmimmissionen erfordern ggf. weitere lärmschutztechnische Betrachtungen im Baugenehmigungsverfahren.

10.2 Verkehrslärm

Der Abstand zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und der maßgebenden Friedrichsdorfer Straße (L 934) beträgt rd. 50 m.

Zu berücksichtigen ist dennoch die potenzielle Belastung durch Verkehrslärm der Friedrichsdorfer Straße.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Verkehrslärmbelastung im Bereich der Friedrichsdorfer Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.

Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand in dem gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden vorgesehen:

- Schaffung von Hauptbaukörpern mit Zwischenbaukörpern zum Schutz des dahinterliegenden Außenwohnbereiches;
- Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Ost-/Südseite;
- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Die geplanten Wohngebäude im Südwesten des Plangebietes können gemeinhin durch für den Neubau handelsübliche Fenstersysteme angemessen gegenüber Lärm geschützt bzw. ausreichende Innenraumpegel erreicht werden.

Bauliche Lärmschutzvorkehrungen für Büro-, Arbeits- und Kommunikationsräume der geplanten Märkte und Dienstleistungseinrichtungen im SO1, SO2 und SO3 werden insoweit erforderlich, dass für Büroräume und ähnliche Nutzungen sich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Anforderung an das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile von 40 dB(A) ergibt, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Forderung den entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist Gegenstand der Festsetzungen.

10.3 Lichtimmissionen / Luftschadstoffe

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze nur durch Lichtmasten erfolgen wird, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig, da mit der potenziellen Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Vorhaben keine signifikante Veränderung der Straßenverkehrsbelastung erfolgt.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen aufgrund des Betriebes der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche im Grunde nicht zu erwarten.

ten.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

Die Belange von Altablagerungen / des Bodenschutzes sind im Hinblick auf den ehemaligen Tankstellenstandort im Süden des Plangebietes zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück „An der Windflöte 46“ in Bielefeld (Flurstück 189 aus Flur 17, Gemarkung Senne 1) wurde bis Ende der 70er Jahre eine Tankstelle, nachfolgend eine Autoverwertung betrieben. Da das Gelände umgenutzt werden soll, ist zu ermitteln, inwieweit es vornutzungsbedingt durch Kraftstoffe und sonstige Mineralölprodukte zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist.

Mit den durchzuführenden Untersuchungen wurde die IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld seitens des Grundstückseigentümers beauftragt.

Die Untersuchung vom September 1999 kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Es sind relevante Verunreinigungen des Untergrundes nicht erkennbar. Anhand der ermittelten Gehalte sind nach derzeitiger Erkenntnis keine Einschränkungen oder Maßnahmen abzuleiten.

Die Gegenüberstellung der Analysedaten mit den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, 1997) im Hinblick auf die Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs ergibt für alle Proben keine Überschreitungen dieser Z 0-Werte.

Schadstoffgehalte bis zum Zuordnungswert Z 0-Werte kennzeichnen natürlichen Böden. Für organische Schadstoffe stellen sie Gehalte anthropogen wenig beeinflusster Böden dar.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushub ist also eine uneingeschränkte Verwertung oder aber – soweit dies nicht möglich ist – Entsorgung auf einer Bodendeponie möglich. Die Schadstoffgehalte in der Bodenluft sind durchgängig als standorttypisch, aber geringfügig zu bezeichnen. Die zur vergleichswisen Beurteilung heranzuziehenden Prüfwerte (5-10 mg/m³) für Bodenbelastungen der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser: Orientierungswerte für Bodenbelastungen; 1994) werden sowohl von den BTEX-Aromaten deutlich unterschritten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist deshalb davon auszugehen, dass es sich bei den festgestellten Auffälligkeiten der Bodenluft um lokale Verunreinigungen sehr geringen Ausmaßes handelt, aus dem ein weitergehender Handlungsbedarf nicht abgeleitet werden kann.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Untergrund der ehemaligen Tankstelle „An der Windflöte 46“ in Bielefeld nur sehr geringe Schadstoffbelastungen aufweist, aus denen kein Handlungsbedarf abgeleitet werden kann.

Nach dem Gutachten zum ehemaligen Tankstellenstandort „An der Windflöte 46“ (Untersuchung von Untergrundverunreinigungen, Ehemalige Tankstelle „An der Windflöte 46“, Institut für Umwelt-Analyse, Bielefeld, September 1999) besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Dennoch sind trotz der durchgeführten Untersuchungen (punktuelle Bestandsaufnahmen) kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes nicht völlig auszuschließen. Sollten somit wider Erwarten auffälliges Bodenmaterial, alte Tanks, Benzinabscheider, Rohrleitungen etc. beispielsweise im Zusammenhang mit den Bauarbeiten angetroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu unterrichten.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist das Grundwasser durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Nickel verunreinigt. Sollte eine Nutzung des Grundwassers beabsichtigt sein, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld ebenfalls vorab rechtzeitig zu beteiligen.

12 Grünordnung / Grünflächen

Für die Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes ist die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen vorgesehen (je 4 Stellplätze ein Laubbaum). Mit der Regelung soll eine Gliederung der potenziell versiegelten Fläche geschaffen werden. Es wird folgende Festsetzung vorgenommen:

Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm,

Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten 2. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Sorbus i.S. oder Crataegus i.S. zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen.

Aufgrund der Stellplätze ergibt sich danach ein Bedarf von 14 Baumpflanzungen, die innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden müssen. Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen, dass der Bewuchs und Baumbestand entlang der Friedrichsdorfer Straße nach Möglichkeit erhalten bleiben soll.

Entlang der Schulfläche östlich des Plangebietes soll eine mindestens zweireihige, freiwachsende geschlossene Baum- und Strauchpflanzung entwickelt werden.

Die Flächen zur Aufnahme ggf. notwendiger Schallschutzeinrichtungen im Osten des Sondergebietes sind so dimensioniert, dass auch Anschüttungen und Aufwallungen als Maßnahme denkbar sind, die genauso wie eine Schallschutzwand begrünt werden können. Regelungen hierzu sind in einem im weiteren Verfahren (zum Satzungsbeschluss) noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Planvorhaben aufzunehmen.

13 Umweltprüfung / Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, gleichwohl sind die Umweltbelange in der Begründung abzuarbeiten.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

13.1 Landschafts- und Naturschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung formal nicht betroffen.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Rahmen einer Grünordnungsplanung.

13.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen Bundesnaturschutzgesetz (§ 44(1)BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, sind besonders zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Anlage zur Begründung erstellt worden (NZO GmbH, Bielefeld, Januar 2010). Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Kontrolle abgängiger Gebäude in Verbindung mit der Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung davon ausgegangen werden kann, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände auslöst und der Erhaltungszustand der lokalen Population der beurteilten Vogelarten gewährleistet bleibt.

Die oben genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der tatsächlich und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten abgeleitet. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst.

Beeinträchtigungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von möglichen essentiellen Nahrungs- und Jagdbereichen der streng und besonders geschützten Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Gem. dem artenschutzrechtlichen Gutachten wird unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen. Zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen sollte folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1)

Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

2)

Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von

Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

3)

Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

13.3 Klimaschutz - Energieeffizienz

Bei den Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Lediglich im Süden des Plangebietes werden vorhandener Wohngebäudebestand und eine Wohnbebauungsarrondierung auf einem Baugrundstück planerisch berücksichtigt.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Das Sondergebiet soll auch aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades auch aus klein-klimatischer Sicht durchgrünt werden. Vor diesem Hintergrund wird für die Begrünung der Stellplatzanlagen entsprechend festgesetzt.

Für die festgesetzten Stellplatzflächen wird bestimmt, dass pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Dabei kann die Anpflanzung auch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB erfolgen.

14 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Bielefeld, im März 2011

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bielefeld-Senne Windflöte, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2009
- Untersuchung von Untergrundverunreinigungen, Ehemalige Tankstelle „An der Windflöte 46“, Institut für Umwelt-Analyse, Bielefeld, September 1999
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I / S 52 „Nahversorgungszentrum Windflöte“, AKUS GmbH, Bielefeld, März 2010
- Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan „Nahversorgungszentrum Windflöte“, NZO GmbH, Bielefeld, Januar 2010