

**Anlage**

<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I / St 47</b> <b>"Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung (Entwurf)</li><li>• Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG und</li><li>• Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Satz 2, Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 4 (1) gemäß Anlage 2 zum BauGB</li><li>• Städtebauliche Wirkungsanalyse August 2011</li></ul>
----------	--

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Sennestadt

Neuaufstellung

**Bebauungsplan**

**Nr. I / St 47**

**"Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"**

## **Begründung**

**Satzung**

## **Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße"**

**Stadtbezirk:** Sennestadt

---

**Plangebiet:** Gebiet zwischen Paderborner Straße, Hansestraße und dem Autobahnzubringer zur A 2,

**Verfahrensstand:** Satzung

### **1 Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.06.2010 einen Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ mit dem Planungsziel gefasst, die bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet über eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im Bestand zu sichern. Dieses Planungsziel entspricht den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Das Konzept weist dem Einzelhandelsstandort die Funktion eines Sonderstandortes mit der Perspektive von Erweiterungen oder Umnutzungen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu. Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll am Standort lediglich eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Die Fa. RATIO Handel GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer hat dem Bauamt nunmehr im Nachgang zu diesem Beschluss einen neuen Vorschlag zur Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur am Standort vorgelegt. Dieser Vorschlag bildet in Teilen den genehmigten Verkaufsflächenbestand ab (Fläche des Sportfachmarktes und des Lebensmitteldiscounters), beinhaltet darüber hinaus aber auch (von Betreiberseite gewünschte) Verschiebungen innerhalb der Sortimentsverkaufsflächen.

Die Gesamtverkaufsfläche soll dabei laut Vorschlag 12.000 qm nicht überschreiten. Die Summe der vorgelegten Sortimentsverkaufsflächen übersteigt jedoch diese Gesamtverkaufsfläche, so dass nicht sämtliche Höchstgrenzen ausgeschöpft werden könnten.

Damit verfolgt der Betreiber nunmehr das Ziel – über eine bestandsbezogene Entwicklung des Einzelhandels hinaus – die vorgenannte Nutzung im Rahmen eines Sondergebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – ist das Plangebiet und sein Umfeld als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes steht dieser Darstellung entgegen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die beabsichtigte Berichtigung sieht für diesen Bereich die Darstellung einer „Sonderbaufläche Hansestraße“ vor.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für die hier schon seit Jahren vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der angestrebten Form erzeugt verschiedene Fragestellungen zur

städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der angestoßenen Planung, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären sind.

Diese betreffen:

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, u. a. in Bezug auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie im Nahversorgungssortiment hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstandorte.

Landesplanerische Verträglichkeit:

Auf Grund der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur der Planung sind Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu prüfen und die Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes in der vorgesehenen Form mit den Zielen der Raumordnung.

Über ein Gutachten wurde die Nutzungsentwicklung des Standortes im Rahmen einer Wirkungsanalyse untersucht.

Im Mittelpunkt der Untersuchung standen die absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen und landesplanerischen Folgewirkungen der Planung bzw. die Frage, welche Schlussfolgerungen bezüglich der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur sowie der Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden können.

Nach Auswertung des Gutachtens kann festgehalten werden, dass das Planungsziel den hier vorhandenen Einzelhandel durch Ausweisung eines Sondergebietes zu sichern, an diesem Standort zulässig ist. Das Gutachten selbst ist Bestandteil der Begründung.

Das im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ (vgl. STEA, 29.06.2010, TOP 23, DrucksachenNr.: 1153/2009-2014) formulierte Ziel der Anpassung der Festsetzungen im dort festgelegten Plangebiet an die Ziele und Grundsätze des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht überdies weiterhin und wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 47 verfolgt.

### **Bestandsbeschreibung / Planungsgeschichte**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ liegt im Westen des Stadtbezirks Sennestadt in direkter Nähe der Autobahn A 2 an der Paderborner Straße. Die Erschließung der Flächen erfolgt über einen Zubringer von der Paderborner Straße (nur Zufahrt) und über einen ampelgesteuerten Knoten an der Verler Straße / Hansestraße.

Für das Gebiet wurde erstmals Mitte der 60er Jahre ein Bauleitplanverfahren von der damals noch selbstständigen Sennestadt eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. I/St 14 wurde mit der Bekanntmachung am 13.02.1969 rechtswirksam. Für die Fläche zwischen der Verler Straße und der Autobahn A2 wurde ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO i.d.F. von 1962 festgesetzt. Für den Knotenpunkt Paderborner Straße / Lämershagener Straße / Verler Straße war eine aufwendige Brückenlösung mit Auffahrtsohren vorgesehen.

Mit Datum 12.01.1970 wurden auf den Flächen ein Großmarkt und ein SB-Warenhaus genehmigt.

Auszug aus der Betriebsbeschreibung:

*Der Betrieb besteht aus zwei Betriebsteilen*

- *Einer SB – Großhandlung für Wiederverkäufer und Großverbraucher*
- *Einem modernen SB – Warenhaus für Endverbraucher. Der Markt ist ein Selbstbedienungswarenhaus für jedermann, in dem ein umfangreiches Warensortiment, ohne Lebensmittel, angeboten wird.*

Die Betriebsbeschreibung ist Bestandteil der Genehmigung. Einschränkungen bezüglich der Sortimente, wie sie heute üblich sind, sind nicht ausgesprochen worden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass an diesem Standort der Verkauf von Waren aller Art ohne Einschränkungen möglich ist. Die 1970 genehmigte Verkaufsfläche für das SB – Warenhaus betrug laut Bauantrag 7.377,58 m<sup>2</sup>.

Nach der kommunalen Neuordnung 1973 hat der Rat der Stadt Bielefeld am 17.07.1986 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ gefasst. Die Neuaufstellung wurde erforderlich, weil in der Zwischenzeit der Knoten Paderborner Straße / Lämershagener Straße / Verler Straße nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen mit einer Brückenlösung ausgebaut wurde sondern eine plangleiche Ausführung mit Ampelsteuerung erfolgte. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren die Arbeiten abgeschlossen und es bestand aus planerischer Sicht die Notwendigkeit, die nicht mehr für Verkehrszwecke benötigten Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

In den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/St 14 hat sich die Lage auf dem Einzelhandelssektor stark verändert. Einzelhandelsbetriebe wanderten verstärkt aus den Innenstädten ab an Standorte auf der sog. „Grünen Wiese“. Für die Sennestadt, seit 1973 ein Stadtteil von Bielefeld, wurde in den 80er Jahren ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neugestaltung des Zentrums durchgeführt. Dieses neu zu gestaltende Zentrum sollte die Voraussetzungen für die Ansiedlung

von Einzelhandelsbetrieben mit Versorgungsfunktion für die Sennestadt schaffen. Vor diesem Hintergrund sollte der Einzelhandel an sogenannten nichtintegrierten Standorten eingeschränkt werden.

Die im Ursprungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete sollten daher vorrangig von Gewerbebetrieben genutzt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde beschlossen, dass Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich unzulässig ist und nur als Ausnahme zulässig sei.

Ausnahmsweise sollten folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig sein:

- Baustoffhandel
- Brennstoffhandel
- Kfz – Handel
- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit sonstigen im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben (wie z. B. Ersatzteilverkauf)

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, die mit diesen neuen Festsetzungen nicht vereinbar waren, wurden so auf den Bestand entsprechend der erteilten Genehmigungen gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ wurde mit Datum 06.07.1990 rechtswirksam.

In den Jahren zwischen der ersten Baugenehmigung für das SB – Warenhaus und der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wurden die Verkaufsflächen aufgrund von Sortimentsergänzungen und -erweiterungen im Bereich Bau- und Gartenmarkt vergrößert. Die genehmigte Verkaufsfläche betrug zu diesem Zeitpunkt 10.835 m<sup>2</sup>. Im Jahre 1994 wurde durch einen Vergleich vor dem Oberverwaltungsgericht Münster diese Verkaufsfläche um 2.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel erhöht. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt nach diesem Vergleich 13.335 m<sup>2</sup>. Einschränkungen bezüglich des Sortiments wurden nicht getroffen, bis auf die Einschränkung, dass nur 2.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zulässig sind.

2009 wurde in gegenseitigem Einvernehmen dieser Vergleich dahingehend verändert, dass die Verkaufsfläche für Lebensmittel um 800 m<sup>2</sup> vergrößert wurde. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt unverändert.

Aktuell (Juli 2010) beträgt die Gesamtverkaufsfläche auf dem Grundstück 11.366,07 m<sup>2</sup> und setzt sich wie folgt zusammen:

- 6.679,59 m<sup>2</sup> SB – Warenhaus einschl. 2.500 m<sup>2</sup> Lebensmittel
- 799,94 m<sup>2</sup> Discounter
- 2.941,39 m<sup>2</sup> Sportartikel
- 502,45 m<sup>2</sup> Mall
- 442,70 m<sup>2</sup> Shopbereich (Bäcker, Apotheke, Imbiss, Zeitschriften)

## **2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 2. Er umfasst das Gebiet zwischen Paderborner Straße, Hansestraße und dem Autobahnzubringer zur A 2.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 7,5 ha wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ beinhaltet ausschließlich Flächen, die bislang im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ lagen. Innerhalb dieses zukünftigen Geltungsbereiches befinden sich die genehmigten Einzelhandelsnutzungen, die nach den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes und einem Vergleich vor dem Oberverwaltungsgericht Münster aus dem Jahre 1994 Bestandsschutz haben. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um zum einen die Zielformulierungen aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahre 2009 umzusetzen, zum anderen, um nach all den Jahren der planungsrechtlich nicht eindeutigen Rechtslage endlich für den Grundstückseigentümer klare Rechtsvorgaben zu schaffen.

Ausgehend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird daher nur der Bereich planungsrechtlich neu beplant, auf dem nach der Genehmigung aus dem Jahre 1970 Einzelhandel zulässig ist. Eine Ausweitung des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ würde dazu führen, dass Bereiche für eine weitere Einzelhandelsnutzung geöffnet würden. Da es sich hier nach dem Einzelhandels und Zentrenkonzept um einen Sonderstandort handelt, der seine Aufnahme in das Konzept nur seinem Vorhandensein verdankt, ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen über den hier genehmigten Bestand hinaus nicht planerisches Ziel.

## **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. In diesem Fall ist die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung zu der Planung zu schaffen. Dies ist in der Zeit vom 14.03.2011 – 01.04.2011 geschehen.

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

Die Planung dient der Innenentwicklung. 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen bei einer Grundstücksgröße von ca. 76.000,00 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,8 bei ca. 60.800 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> erreicht wird, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalles“ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (siehe Anlage zu dieser Begründung). Daher kann die

Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde in Vorbereitung auf den Aufstellungsbeschluss in dem Zeitraum vom 23.03.2010 bis 20.04.2010 durchgeführt. Mit der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum Baugesetzbuch wurde ebenfalls eine Vorprüfung § 3c UVPG durchgeführt. Die Auswertung des Beteiligungsverfahrens hat ergeben, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist.

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) verbunden.

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.

## Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

BV Sennestadt	10.02.2011
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2011
Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme	14.03.2011 bis einschl. 01.04.2011
Vorprüfung des Einzelfalls und Beteiligung nach § 4 (1) BauGB	23.03.2010 – 20.04.2010

### Entwurfsbeschluss

BV Sennestadt	09.02.2012
Stadtentwicklungsausschuss	21.02.2012
Beteiligung nach § 4(2) BauGB	02.03.2012 – 12.04.2012
Offenlegung nach § 3(2) BauGB	23.03.2012 – 23.04.2012

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel ausweist. Die Einzelhandelsnutzung war schon vor in Krafttreten des Bebauungsplanes im Juli 1990 vorhanden und wurde mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes auf den Bestand gesetzt. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" sollen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandelsstandorts geschaffen werden.

## 5 Belange des Städtebaus

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung sowie des Anlasses und der Ziele zur Aufstellung des Nr. I / St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden **Sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO) für Einzel- und Großhandel festgesetzt.

Im geplanten „**sonstigen Sondergebiet 1**“ sind Einzelhandelsbetriebe zulässig für den Verkauf von Waren an Endverbraucher. Im geplanten „**sonstigen Sondergebiet 2**“ ist nur Großhandel zulässig.

Die max. zulässigen Verkaufsflächen im „sonstigen Sondergebiet 1“ ergeben sich aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse, August 2011 in der Fassung Februar 2012. Das Gutachten ist Bestandteil der Vorlage und ist dieser als Anlage beigefügt.  
Abweichend von dem Gutachten werden für das Sonstige Sondergebiet 1.1 SB – Warenhaus folgende Festsetzungen getroffen:

### **Sonstiges Sondergebiet 1** gem. § 11 (3) BauNVO

#### **1.1 SB-Warenhaus**

**inklusive Shopzeile und Mall mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von ma. 8.200 m<sup>2</sup>.**

Zulässig sind die nachfolgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld mit den angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen:

<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	max. 3.500 m <sup>2</sup> VK
<b>Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren:</b>	max. 1.000 m <sup>2</sup> VK
<b>Gesundheit/ Körperpflege:</b>	max. 800 m <sup>2</sup> VK
<b>Papier/Schreibwaren/Zeitungen Zeitschriften:</b>	max. 450 m <sup>2</sup> VK
<b>Bücher:</b>	max. 150 m <sup>2</sup> VK
<b>Bekleidung/ Wäsche:</b>	max. 900 m <sup>2</sup> VK
<b>Schuhe:</b>	max. 450 m <sup>2</sup> VK
<b>Spielwaren:</b>	max. 550 m <sup>2</sup> VK
<b>Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:</b>	max. 900 m <sup>2</sup> VK
<b>Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation:</b>	max. 700 m <sup>2</sup> VK

#### **Shopzeile**

Zulässig sind Handwerk, Dienstleistungen; darin enthalten sind auch der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf einer Verkaufsfläche von

**max. 450 m<sup>2</sup>**  
max. 200 m<sup>2</sup>

#### **Mall**

Zulässig sind Gastronomie und Dienstleistungen

**max. 510 m<sup>2</sup>**



**Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1.1 - SB-Warenhaus - ist der Verkauf von Waren aus den zuvor genannten Sortimenten entsprechend der oben genannten max. Verkaufsflächen sowie aus dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld je Warensortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 800,00 m<sup>2</sup> auch innerhalb einer eigenen Ladeneinheit zulässig. Die Verkaufsfläche / Ladeneinheit muss Bestandteil der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses sein und darf nur über die Mall erschlossen werden.**

Die Reduzierung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel entgegen der Aussage im Gutachten, das hier 4.500 m<sup>2</sup> für verträglich hält, auf max. 3.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt im besonderen Maße die Versorgungssituation im Bereich der Sennestadt. Waren hier in der Vergangenheit über das Stadtgebiet der Sennestadt Einzelhandelsstandorte verteilt und sicherten so eine Versorgung der Bevölkerung, so konzentrieren sich die Verkaufsflächen seit einigen Jahren nur noch im Bereich des Zentrums. In den Nebenzentren findet der Verkauf von Lebensmitteln nur in untergeordnetem Umfang statt.

Um auch langfristig im Zentrum von Sennestadt eine verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu ermöglichen, wird daher unter Beachtung des Vergleichs aus dem Jahre 1994 die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel auf max. 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dem Betreiber eines SB-Warenhauses wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zugestanden, aber gleichzeitig wird durch das Nichtausschöpfen der nach Aussage des Gutachters noch verträglichen Verkaufsfläche eine wohnortnahe Versorgung der Sennestädter Bevölkerung im Zentrum der Sennestadt ermöglicht.

Die im Plangebiet vorhandene Tankstelle hat an diesem Standort Bestandsschutz. Eine planungsrechtliche Sicherung kann nicht erfolgen, da das Plangebiet und somit auch der Standort der Tankstelle sich im Wasserschutzgebiet „Bielefeld-Sennestadt/West“ für das Einzugsbiet der Wassergewinnungsanlage „WW II“ der Stadtwerke Bielefeld befindet. (Siehe auch unter Pkt. 8.)

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

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

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen einschl. der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ), wird in dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. I / St 47 „Sonstiges Sondergebiet Hansestraße“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an vergleichbaren Gebietstypen und stellt sicher, dass noch, ähnlich wie in einem Gewerbegebiet, ein Mindestmaß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, weil nur so die vorh. Gebäude mit ihren Abmessungen entsprechend berücksichtigt werden können.

## **5.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird aus dem bislang hier geltenden Bebauungsplan Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ übernommen.

Als Ausnahme gilt für den vorhandenen Turm eine Höhe von 28,00 m.

## **5.4. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf Ortsrandlage, Quartiergestaltung und -durchgrünung werden entsprechende Festsetzungen v.a.

zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Stellplätzen und Einfriedungen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- Die **Dachneigung** nimmt Bezug auf den Bestand sowie auf die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. I/St 14.1 „Gewerbegebiet Hansestraße“ und setzt diese fest.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den Bestand getroffen, sind aber mit Blick auf die Ausweisung eines Sondergebietes im vorliegenden Plangebiet insbesondere bzgl. Größe und Anzahl im Verfahren im Detail definiert worden. Das berechnete Interesse des Einzelhandels an Werbung kann dabei ausreichend berücksichtigt werden.

## 5.5 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.

## 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit notwendig werden innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## 6 Verkehrliche Erschließung

### 6.1 Verkehrsflächen

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden soweit erforderlich private Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Zufahrt auf das Grundstück von der Paderborner Straße.

Eine Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Durch entsprechende Geh – Fahr – Leitungsrechte wird sichergestellt, dass der abfahrende Verkehr jederzeit über die Hansestraße erfolgen kann.

Die Führung des Radweges entlang der Paderborner Straße wurde im Zusammenhang mit der Neuplanung der Zufahrt von der Paderborner Straße mit Zustimmung des Eigentümers über das Privatgrundstück geführt. Mit der Festsetzung eines Geh – Fahrrechtes für Radfahrer und Fußgänger wird der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation entsprochen.

### 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr auf der Paderborner Straße mit den Haltestellen Kamphof und Lämershagener Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasser / Löschwasser**

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

### **7.2 Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptsammler Sennestadt“. Das Schmutzwasser wird über den in der Hansestraße befindlichen Schmutzwasserkanal der Kläranlage „Sennestadt“ zu geleitet.

#### **Niederschlagswasser**

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

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über den in der Hansestraße befindlichen Regenwasserkanal ortsnah in den Bullerbach eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Hansestraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 12/1. Für die Einleitung in den Bullerbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 31.03.2028.

Für das Einzugsgebiet sind gewerbliche / industrielle Nutzungen ausgewiesen. Lt. Rd. Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des RD. Erlasses.

Die aus dem Einzugsgebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser). Die Regenwasserbehandlung erfolgt im vorhanden „RKB 12.03 Verler-/Dunlopstraße“, die Genehmigung für das RKB nach § 58 (2) LWG wurde von der Bezirksregierung bereits am 12.09.1997 erteilt.

#### **Rechtliche Voraussetzungen**

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich.

### **1.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

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