

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“

II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsstand: Satzung Oktober 2015

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.5 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und Planverfahren

Im Stadtteil Hillegossen befindet sich an der Oerlinghauser Straße rund 60 m vor der Einmündung auf die Detmolder Straße entfernt seit Jahrzehnten ein Lebensmitteldiscounter mit angegliederter Bäckerei. Beide weisen zusammen einer Größe von weniger als 650 m² auf. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld liegt der Standort des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils. Aufgrund seines Alters entsprechen Größe und Ausstattung dieses Markts nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen.

Der Lebensmittelmarkt ist Teil eines städtebaulich heterogen geprägten Gebiets im Übergang zu den südlich folgenden Wohnsiedlungsbereichen in Hillegossen. Im Bereich der Detmolder Straße beidseits der Oerlinghauser Straße im nördlichen Abschnitt hat sich ein gewachsenes Versorgungszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen entwickelt. In den letzten Jahren ist zudem westlich an das Plangebiet angrenzend ein Einkaufszentrum mit Angeboten von Schuh-, Textil- und Drogeriewaren sowie Lebensmitteleinzelhandel entstanden.

Die langfristige Sicherung dieses Einzelhandelsmarkts als Nahversorger und Magnetbetrieb erfordert die Modernisierung und zukunftsfähige Ausrichtung des Standorts. Grundsätzlich ist eine Anpassung an die sich wandelnden Rahmenbedingungen wie Veränderungen des Verbraucherverhaltens, Diversifizierung des Warenangebots etc. erforderlich. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen plant ein Investor, am Standort Oerlinghauser Straße einen langfristig tragfähigen Standortverbund aus dem bestehenden Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter für i. W. Grundversorgungsaufgaben zu entwickeln. Die hierfür erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors.

Konkreter **Planungsanlass** ist somit die Erweiterungs- bzw. Neubauabsicht für einen bestehenden Nahversorgungsstandort an der Oerlinghauser Straße in Hillegossen unter Nutzung des bisherigen Standorts sowie angrenzender z. T. bereits versiegelter Flächen und unter Einbeziehung einer im Innenbereich verbliebenen Freifläche. Das Vorhaben zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung wird von der Stadt Bielefeld grundsätzlich begrüßt. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Versorgungsbereich im Stadtteil Hillegossen mit seinen zentralen Funktionen angemessen weiterentwickeln zu können.

Die Einbeziehung der gemischten Nutzungsstrukturen zwischen Detmolder Straße und Einzelhandelsstandort in die Erstaufstellung des Bebauungsplans ist geboten, um auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem bislang nicht überplanten Innenbereich sicherzustellen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen rechtlich festzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Einzelhandelsstandorts im Innenbereich. Dies ist auch sinnvoll, da z. T. bereits vollständig versiegelte, innerstädtische Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem kann bestehende Infrastruktur weiter genutzt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist vor diesem Hintergrund zunächst gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung eingeleitet worden. Auf Grundlage eines ersten Nutzungskonzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Konkretisierung der Projektplanung und sich hieraus ergebender Kenntnisse zur möglichen Umweltrelevanz planungsbedingter Auswirkungen wurde zum Entwurfsbeschluss ein Verfahrenswechsel angestrebt – das Planverfahren ist daher zur Offenlage auf das **reguläre Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB umgestellt worden. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen

eingearbeitet. Ebenso wurden Fachgutachten (Schalltechnische Gutachten zur Einzelhandelsnutzung und zum Verkehrslärm, Verkehrsgutachten) der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Während in einem Planverfahren nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, wird angesichts des vorgeschlagenen Verfahrenswechsels eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 237. FNP-Änderung ist vor diesem Hintergrund eingeleitet worden, das FNP-Änderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Weiterhin wurden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt, auf dieser Grundlage ist der Umweltbericht im Sinne der Absichtungsregelung des § 2 (4) Satz 5 BauGB auf Ebene des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung ausgearbeitet worden.

Der Entwurfsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss im April 2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 hat im Mai / Juni 2015 **gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen**, im gleichen Zeitraum erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**. Im Ergebnis der vorgetragenen Einwendungen wurde nach der Offenlage eine ergänzende Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Einzelhandelsnutzung eingeholt. Geprüft wurde auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen, inwieweit durch das geplante Einzelhandelsvorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebauliche schädliche Auswirkungen umschlagen. Die bisher infolge der Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenstruktur abgeleitete Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit wurde hierdurch bestätigt. Gleiches gilt für die Vereinbarkeit der Planung mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen.

Alle Fachgutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigelegt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in dem zum Stadtbezirk Stieghorst gehörenden Stadtteil Hillegossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Detmolder Straße,
- im Osten durch die Oerlinghauser Straße (L 787),
- im Süden durch Wohnbebauung in zweiter Baureihe bzw. rückwärtige Gartenbereiche der Wohnbebauung am Lipper Hellweg und
- im Westen durch Wohnbebauung am Fadenweg sowie Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 14.

Das Plangebiet umfasst rund 1,8 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der im Übersichtsplan mit blauer Farbe vorgenommenen Abgrenzung.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das **gesamstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Basierend auf Erhebung und Auswertung der Grundlagendaten über die Einzelhandelssituation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken definiert das Konzept unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten eine vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die in Bielefeld zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Der **zentrale Versorgungsbereich „Hillegossen“** befindet sich im Bereich Detmolder Straße zwischen Wappenstraße und Oelkerstraße / Grundschule beidseits des Straßenzugs. Er liegt etwa 6,0 km südöstlich der Innenstadt, ca. 1,5 km vom zentralen Versorgungsbereich Stieghorst und 1,6 km vom zentralen Versorgungsbereich Ubbedissen entfernt.

Innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst ist dieser zentrale Versorgungsbereich als Typ C eingestuft worden. Zentren dieses Typs dienen der Versorgung des Stadtbezirks bzw. des Stadtteils mit Waren des kurz- sowie teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs, ergänzend ist ein differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot kennzeichnend – sie nehmen somit Aufgaben der erweiterten Grundversorgung v. a. für den Stadtteil wahr. Strukturprägende Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ bilden entsprechend der Einstufung als Zentrum Typ C Anbieter mit nahversorgungsrelevanter Ausrichtung mit unterschiedlichen Betriebsformen, darunter nimmt neben dem hier überplanten Lebensmittel-Discountmarkt an der Oerlinghauser Straße auch ein Lebensmittel-Supermarkt an der Detmolder Straße die örtlicher Versorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete wahr. Zudem wurde 2011 auf dem Gelände eines ehemaligen Möbelmarkts an der Detmolder Straße, westlich angrenzend an das Plangebiet, ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittel-Discountmarkt sowie weiteren ergänzenden nicht-großflächigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Fachmärkten errichtet.

Für die langfristige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 145) die Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Zentrum des Typs C aufgeführt. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht formuliert worden.

Der zentrale Versorgungsbereich Hillegossen erhält durch das Planvorhaben moderne und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen, welche die Zentralität des Versorgungsbereichs insgesamt stärken. Die Planung steht somit im Einklang mit dem o. g. Entwicklungsziel des Konzepts. Gemäß den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen in Zentren des Typs C auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment verortet werden. Dabei sieht das Konzept das Entstehen von Wettbewerb innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen der Stufe C v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich ausdrücklich vor.

¹ Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld



Standortstruktur Stieghorst

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009, S. 142, 145

Die „**Bielefelder Sortimentsliste**“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 41) wie folgt:

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel) *)
*) Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.	

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant und im Zuge des Verfahrens zu prüfen sowie bei der Ausarbeitung der Einzelhandelsfestsetzungen zu beachten:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot).

Ziel 1:

Entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der ASB zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs festgelegt worden.

Ziel 2:

Das Planvorhaben ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld Teil eines zentralen Versorgungsbereichs. Es befindet sich innerhalb bzw. direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen. Dessen Abgrenzung erfasst den erweiterten Einzelhandelsstandort zwar nicht vollständig, durch die direkte Erschließung über die Oerlinghauser Stra-

ße ist er dem zentralen Versorgungsbereich aber eindeutig zugeordnet. In Bezug auf Lage und Ausrichtung entspricht die Planung somit der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und stellt damit einen im Bereich der Nahversorgung privilegierten Standortbereich dar. Weiterhin ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Bielefelder Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Die „Bielefelder Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Ziel 3:

Die Planvorhaben fügen sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Festlegung einer Zentrenhierarchie und Standortstruktur im Konzept erfolgte unter Zugrundelegung des Ziels einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen (Typ A-D) sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung. Die geplanten Einzelhandelsvorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, dienen einer (erweiterten) Grundversorgung entsprechend der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C und weisen eine lokale Bedeutung insbesondere für den Stadtteil auf. Planungsrechtlich werden Verkaufs- und Sortimentsflächen über die Festsetzung eines Sondergebiets gesteuert und auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränkt (s. *Kapitel 5.2 a*).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert für den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen das Ziel der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen. Im Ergebnis ist somit vom Grundsatz her davon auszugehen, dass die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Einzelhandelsvorhaben nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird. Angesichts der im Planverfahren vorgetragenen Bedenken hinsichtlich möglicher erheblicher Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Oerlinghausen wurde zur sicheren Abschätzung eine Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für die konkrete Erweiterungs- bzw. Neubauabsicht am bestehenden Nahversorgungsstandort eingeholt. Es wurde geprüft, ob und inwiefern durch diese Planungen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in Hillegossen sowie in den angrenzenden Bielefelder Stadtteilen und in den angrenzenden Kommunen Leopoldshöhe und Oerlinghausen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und ob demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Im Einzelnen kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Verursacht werden in erster Linie Umsatzverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen selbst, ohne dass sich hieraus eine Verschlechterung der versorgungsstrukturellen Angebotssituation ableitet. Gemäß Gutachten leistet die vorliegenden Planung einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und wettbewerbsfähigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen, städtebaulich negative Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich sind daher auszuschließen.
- Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Ubbedissen (Typ D) werden Umsatzzumlenkungen von 10,9 % prognostiziert. Hiervon betroffen ist i. W. ein ansässiger Supermarkt, der bereits heute eine Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernimmt und der als marktgerechte und wettbewerbsfähige Betriebsstätte gut aufgestellt ist. Städtebaulich negativen Folgewirkungen werden angesichts dieser Rahmenbedingungen nicht abgeleitet.

- Auch Funktionsverluste der weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Bielefelder Stadtgebiet (Stieghorst, Sieker – beide Typ D) sowie in den Nachbarkommunen Oerlinghausen (HZ Oerlinghausen, NVZ Oerlinghausen-Südstadt) und Leopoldshöhe (ZVB Asemissen) können angesichts der jeweils ermittelten Umlenkeffekte von (z. T. deutlich) unter 7 % grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis zeigen die gutachterlichen Untersuchungen somit, dass keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist grundsätzlich gegeben.

Die Bauleitplanung **erfüllt somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt**. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung wurde mit Schreiben der Regionalplanungsbehörde vom 18.08.2014 bestätigt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dargestellt. Südlich und westlich des Plangebiets sieht der FNP ebenso wie im weiteren nördlichen und östlichen Umfeld i. W. Wohnbauflächen vor. Zudem stellt der FNP den westlich angrenzenden Einzelhandelsstandort als entsprechende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel dar. Die angrenzenden Straßenzüge von Detmolder und Oerlinghauser Straße sind als (über-)örtliche Hauptverkehrsstraßen in den FNP aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 sieht die Festsetzung von Mischgebietsflächen sowie Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel vor. Die im nördlichen Plangebiet entlang der Detmolder Straße tatsächlich ausgeübten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) entsprechen hinsichtlich Nutzungsmischung und -intensität einem Mischgebiet. Der zudem überplante Einzelhandelsstandort des Lebensmitteldiscounters wird aber künftig die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Damit weicht die Planung im Bereich der geplanten Sondergebiete von den Darstellungen des wirksamen FNP ab.

Mit Umstellung des Planverfahrens auf das reguläre Aufstellungsverfahren wird im Bereich der geplanten Sondergebiete eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die 237. FNP-Änderung ist im November / Dezember 2014 eingeleitet worden und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 fortgeführt. Die Fläche soll künftig als *Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel* dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 werden somit aus den Darstellungen des künftigen FNP entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 237. FNP-Änderung wird verwiesen.

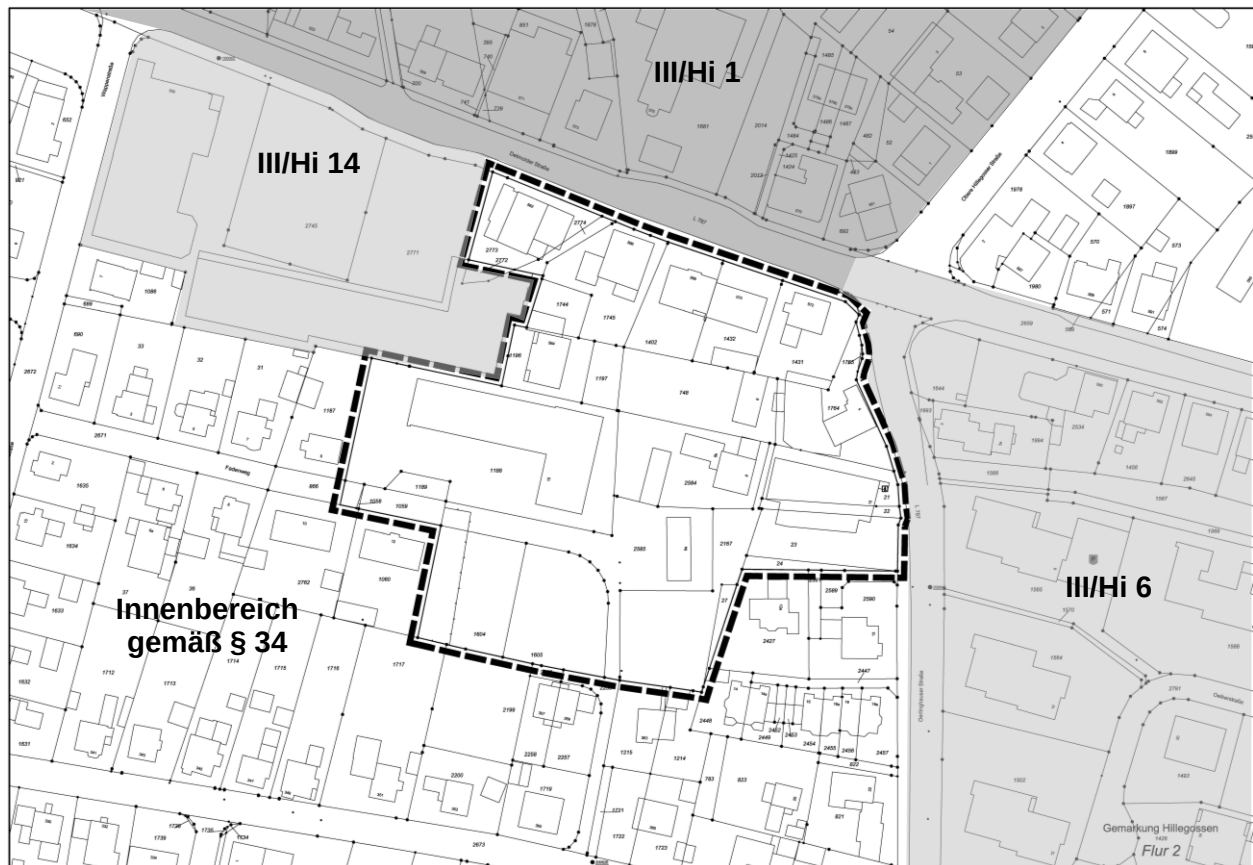
3.3 Bisheriges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die Fläche ist somit ebenso wie die überwiegenden Flächen im Bereich zwischen Detmolder Straße, Oerlinghauser Straße und Lipper Hellweg beidseits der Wappenstraße als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu bewerten.

Für die **angrenzenden Bereiche** ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Nördlich an das Plangebiet schließt der **Bebauungsplan Nr. III/Hi 1** an. Dieser entwickelt in der Fassung seiner **1. Änderung** (rechtsverbindlich seit 1972) i. W. ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Detmolder Straße.

- Im Bereich südlich der Detmolder / östlich der Oerlinghauser Straße gelten die Festsetzungen des **Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 „Steinstraße“** (heute Oelkerstraße). Dabei gelten für den Bereich mit Wohnbebauung entlang der Oerlinghauser Straße die Vorschriften des 1968 rechtskräftig gewordenen Ursprungsplans, der hier ein Reines Wohngebiet festsetzt. Der Bereich entlang der Detmolder Straße wird seit der **1. Änderung** dieses Bebauungsplans (Rechtskraft 1982) als Mischgebiet entwickelt. Zur Umsetzung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden im Zuge der **3. Änderung** (2011) für das gesamte Plangebiet Regelungen zur Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den zentralen Versorgungsbereich hinaus getroffen. Ergänzend erfolgte die Anpassung an die BauNVO von 1990.
- Für das Gebiet südlich der Detmolder Straße und östlich der Wappenstraße wurde der **Bebauungsplan Nr. III/Hi 14 „Einzelhandel Detmolder Straße“** aufgestellt (seit 2010 rechtsverbindlich). Dieser entwickelt auf ca. 1 ha ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.100 m² für die Ansiedlung verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe.



Übersicht geltendes Planungsrecht

3.4 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-Ost liegt in ca. 170 m Entfernung südlich des Plangebiets. Etwa 170 m östlich beginnen die Flächen des **Naturparks Teutoburger Wald / Eggegebirge**. Eine Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund des Planungsziels sowie aufgrund der zwischenliegenden baulichen Nutzungen und den als Zäsur wirkenden Straßenzügen (Oerlinghauser Straße, Oelkerstraße) nicht gesehen.

Im Plangebiet sowie in seinem näheren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet wird nicht von **Natur- oder Landschaftsschutzgebieten** erfasst. Auch sind im Plangebiet weder **gesetzlich geschützte Biotop**e noch im Biotop- und Alleenkataster geführte **schutzwürdige Biotop**e / **Alleen** vorhanden. Etwa 300 m in Richtung Süden befinden sich südlich des Freibads Hillegossen Buchenwald-Feldgehölze, die im Biotopkataster (BK-4017-417)² eingetragen sind, ein räumlicher oder funktionaler Bezug zum Plangebiet ist aufgrund zwischenliegender Bebauung nicht gegeben.

Im Rahmen der flächendeckende Bewertung des Stadtgebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (**Zielkonzept Naturschutz**) wurde dem Siedlungsraum im Bereich des Plangebiets aufgrund der innerstädtischen, dichter bebauten und versiegelten Flächen i. W. die Wertstufe „geringe bzw. keine Schutzfunktion“ zugeordnet. Im südlichen Randbereich beginnen die weniger dicht bebauten Wohnsiedlungen, entsprechend ist hier der Übergang zu Siedlungsräumen mittlerer Schutzfunktion.

3.5 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte / sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit schwankend ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten³. Die Grundwasserflurabstände sind meist hoch, das Risiko von Stoffeinträgen ins Grundwasser wird durch zwischenliegende Schichten vermindert. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht gesehen.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁴ stehen im Plangebiet Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden an. Diese tiefgründigen schluffigen, z. T. tiefreichend humosen Lehm Böden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise bildet sich schwache Staunässe im Unterboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁵ treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Die Böden sind im Bereich des Plangebiets jedoch seit Jahrzehnten baulich überprägt und können ihre Schutzfunktion hier schon seit langem nicht mehr wahrnehmen.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren **Kampfmittelbelastungen** vorliegen und daher keine Maßnahmen erforderlich sind. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort ein-

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Schutzwürdige Biotopie in NRW, 2008

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

zustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Der Bereich westlich der Oerlinghauser Straße und beidseits der Detmolder Straße stellt insgesamt das gewachsene Versorgungszentrum des Stadtteils Hillegossen dar. Die unterschiedlichen Nutzungen und Entstehungszeiten spiegeln sich in sehr heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen wider.

a) Nutzungsstruktur

Das **Plangebiet** wird von zwei Seiten durch öffentliche Hauptverkehrsstraßen (Detmolder Straße im Norden, Oerlinghauser Straße im Osten) begrenzt. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich der bestehende Discountmarkt mit angegliederter Bäckerei. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Oerlinghauser Straße, ca. 60 m von der Kreuzung Detmolder Straße entfernt. Die Stellplatzanlage ist nach Süden durch Holzzäune und Koniferenhecken von den angrenzenden Wohnnutzungen getrennt. Über die bestehende Marktzufahrt werden auch ein im rückwärtigen Bereich angesiedeltes Kosmetikstudio und ein Elektro-/ Gebäudetechnikanbieter erschlossen. Am Fadenweg liegt das Betriebsgelände eines Werbeflaggenherstellers.

In den Erdgeschosszonen im Plangebiet entlang von Detmolder und Oerlinghauser Straße finden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wie Friseure, Bäcker, ein Elektrowarengeschäft, eine Fahrschule und eine Änderungsschneiderei. Ab dem 1. Obergeschoss werden diese Nutzungen weitgehend durch Wohnungen ergänzt. Zwischenliegend sind vereinzelt auch Wohnhäuser errichtet worden. Die Einzelhandelsstruktur ist kleinteilig und teilweise noch durch inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt.

Die Flächen im Plangebiet sind nördlich des Fadenwegs zu einem großen Teil versiegelt. Innenliegend finden sich einige rückwärtige, als Hausgärten gestaltete Bereiche. Im südlichen Plangebiet wird eine ca. 0,35 ha große Freifläche in den Geltungsbereich einbezogen. Hier werden derzeit Weihnachtsbäume kultiviert.

Im **Umfeld des Plangebiets** setzen sich die gemischten Strukturen nördlich entlang der Detmolder Straße fort. Etwas von der Straße zurückgesetzt hat hier der Lebensmittelsupermarkt seinen Standort. Ergänzend finden sich auf dieser Straßenseite verschiedene kleingastronomische Angebote (Eiscafé, Bistro etc.). Westlich an das Plangebiet angrenzend wurde in den letzten Jahren ein Einkaufszentrum entwickelt, dass neben Lebensmitteleinzelhandel auch einen Drogeriemarkt, einen Schuhmarkt und Textilfachmärkte zusammenfasst. Südlich an das Plangebiet angrenzend sowie beidseits des Fadenwegs und östlich der Oerlinghauser Straße dominieren Wohnnutzungen.

b) Städtebauliche Struktur

Neben der Nutzungsmischung ist die vielfältige Gebäudestruktur kennzeichnend. Der historische Baubestand wurde durch Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie angrenzend an das Plangebiet durch Neubauten aus den letzten ca. 10 Jahren ergänzt und nachverdichtet. Insgesamt ist der Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld durch das Nebeneinander verschiedener baulicher Strukturen äußerst heterogen.

Die Gebäude **im Plangebiet** sind entlang der Detmolder Straße trauf- und giebelständig ausgerichtet. Überwiegend finden sich hier zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern und Klinker- oder Putzfassaden. Zum Straßenzug ist in diesem Bereich eine Raumkante erkennbar ausgebildet. Zur Oerlinghauser Straße hin sind die ein- bis zweigeschossigen Gebäude weitgehend traufständig ausgerichtet. Die hier ausgebildeten Satteldächer weisen eine große Bandbreite in der Dachneigung auf.

Auch im **Umfeld des Plangebiets** setzen sich diese heterogenen Strukturen fort. Östlich der Oerlinghauser Straße, gegenüber des Lebensmitteldiscounters wurden viergeschossige Wohngebäude mit Flachdach errichtet. Entlang der Detmolder Straße wird die Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets durch größer dimensionierte Zufahrten zu Stellplatzanlagen der Einzelhandelsmärkte unterbrochen. Auch die Höhenentwicklung der ein- bis zweigeschossigen Gebäude ist hier insgesamt geringer als im Bereich des Plangebiets. Satteldächer werden in diesen Bereichen durch Flachdächer ergänzt.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit dem Ziel der **langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung** des bestehenden Einzelhandelsstandorts und damit der Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Hillegossen strebt die Stadt Bielefeld die **Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts** an der Oerlinghauser Straße an. Auf dem Gelände eines bestehenden Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Oerlinghauser Straße soll dem hier ansässigen Markt die Möglichkeit zum Neubau eines größeren Marktgebäudes und zur Entwicklung eines Standortverbunds mit einem Lebensmittelvollsortimenter unter Einbeziehung angrenzender Flurstücke gegeben werden. Die vorliegende Planung unterstützt hiermit die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Zielsetzung, die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs weiter zu stärken.

Entsprechend des **Plankonzepts** soll der angestrebte Verbund aus Supermarkt und Discounter im rückwärtigen westlichen und südlichen Bereich errichtet werden. Vorgelagert ist die gemeinsame Stellplatzanlage mit rund 120 Stellplätzen geplant. Die Zu- und Abfahrt des Kunden- und Lieferverkehrs ist wie bisher von der Oerlinghauser Straße aus vorgesehen. Die neu geplanten Lebensmittelmärkte sollen nach bisherigem Kenntnisstand künftig Verkaufsflächen von ca. 1.200 m² (Discounter) bzw. 1.700 m² (Vollsortimenter und Bäcker) umfassen. Die geplanten Verkaufsflächen liegen somit oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit von 800 m². Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll daher im südlichen Teil des Plangebiets entsprechend der Vorhabenplanung des Investors die Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO erfolgen.

Der infolge der geplanten Umstrukturierung künftig großflächige Einzelhandelsstandort entspricht in Bezug auf Lage und Ausrichtung der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen (Typ C) orientiert sich am Verlauf der Detmolder und Oerlinghauser Straße als zentrale Erschließungsachsen und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen. Der geplante Einzelhandel soll entsprechend im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts über die Oerlinghauser Straße erschlossen werden und ist somit dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Ergänzend zur hier geplanten Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmittel-einzelhandel soll eine Eingrenzung des Kernsortiments sowie eine Begrenzung des Anteils der

zulässigen Randsortimente zur sortiments- und verkaufsflächenbezogenen Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen werden.



Lageplan zum Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters

Mennerich GmbH Baumanagement, Planungsstand: Februar 2015

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 markiert

Die äußere **Erschließung** des Plangebiets wird durch die L 787 (Oerlinghauser und Detmolder Straße) gesichert, die als leistungsfähige Haupterschließungsstraßen den Standort an die Autobahn A 2 und an die umliegenden Siedlungsbereiche anbinden. Die Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ist über diese beiden Straßenzüge sowie über ÖPNV-Angebote und Fuß-/ Radwegebeziehungen gegeben.

Die nördlich an den Einzelhandelsstandort anschließenden Flächen bis zur Detmolder Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern sind nicht Teil des Einzelhandelsprojekts. Es sollen hier jedoch alle Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden, so dass **eindeutige nachbarschaftliche Regelungen** gegeben und keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind. Gemäß den bestehenden Nutzungen soll die Fläche insgesamt in ihrem Bestand als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant werden.

Im Einzelnen werden mit der vorliegenden Planung somit die nachstehenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung von Bestand und (Weiter-)Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts im zentralen Versorgungsbereich „Hillegossen“ unter angemessener Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen und nachbarlicher Belange
- verträgliche Verkehrsanbindung des Einzelhandelsstandorts
- angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Übergang zum anschließenden Wohnsiedlungsbereich sowie
- Sicherung bestehender gemischter Strukturen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Detmolder Straße.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von weniger als 500 m². Entsprechend des Planungsziels, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) bis in die Großflächigkeit zugelassen werden. Das Plangebiet wird somit als **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Als primärer Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dient die **Verkaufsfläche (VK)**. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können – also auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums sind Teil der Verkaufsfläche.⁶

Angeichts der geplanten Realisierung eines Standortsverbunds und der gemäß aktueller Rechtsprechung nicht zulässigen baugebietsbezogenen, standortunabhängigen Zuteilung von Verkaufsflächen wird das geplante Sondergebiet entsprechend in zwei Teilflächen mit jeweiliger Zweckbestimmung gegliedert:

- Sondergebiet SO1, Zweckbestimmung „Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen großflächigen Lebensmittelmarkt
- Sondergebiet SO2, Zweckbestimmung „Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.610 m² für einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einen ergänzenden nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m² (z. B. Bäcker, Fleischer).

Die künftig zulässigen Verkaufsflächen entsprechen grundsätzlich den heute marktgängigen Anforderungen. Die Festsetzungen orientieren sich an den in Bielefeld in vergleichbaren zentralen Versorgungsbereichen getroffenen Regelungen, sie sind in diesem Rahmen städtebaulich verträglich. Im Hinblick auf die angestrebte langfristige Standortsicherung und -weiterent-

⁶ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

wicklung sind diese Verkaufsflächen auch ausreichend bemessen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Erweiterungen vorzunehmen (Reserveflächen).

Das geplante Sondergebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Hillegossen“ (Typ C / Versorgung des Stadtbezirks/ -teils mit Waren des kurz-/ teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs). Im Sinne des Einzelhandelskonzepts sollen u. a. hier Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten liegen. Ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich zuzüglich ergänzender Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sollen vorgehalten werden. Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen sollen die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zukünftig sichern. Entsprechend dieser Zielsetzungen werden zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Plangebiet die in Bielefeld nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Hauptsortimente zugelassen. Weiterhin werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der sonstigen Zentren die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung beschränkt. Mit Blick auf die Zentrenhierarchie und Regelungen an vergleichbaren Standorten werden die zentrenrelevanten Sortimente als Rand-/ Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet.

Auswirkungen und Verträglichkeit sind für die so dimensionierten Märkte gutachterlich geprüft worden. Ab welcher Größenordnung absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte abwägungsrelevante Auswirkungen bedingen, ist nicht eindeutig definiert, als Orientierung wird ein sog. 10 %-Schwellenwert angenommen. In der Rechtsprechung werden hiervon abweichend jedoch sehr unterschiedliche Größenordnungen der Umsatzverteilungseffekte für abwägungsrelevant eingeordnet (zwischen 7 % und über 20 %). Um mögliche städtebauliche Folgewirkungen sicher ausschließen zu können, haben die Gutachter im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise bei ihrer Bewertung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandumsätze eine städtebauliche Würdigung möglicher Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen. Als weitere Anhaltspunkte für die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zudem mögliche Funktionsstörungen und Vorschädigungen betroffener Einkaufslagen sowie die Betroffenheit von Magnetbetrieben berücksichtigt worden.

Wesentliche Umsatzumverteilungen werden im Ergebnis des Gutachtens nur für die Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen selbst erwartet. Städtebaulich negative Folgewirkungen leiten sich gemäß Gutachten daraus aber angesichts der grundsätzlich als stabil zu bewertenden versorgungsstrukturellen Angebotssituation nicht ab. Die Gutachter erwarten trotz allem eine Verbesserung und Attraktivierung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich Hillegossen bei Umsetzung der Planung. Funktionsstörungen innerhalb der umliegenden schützenswerten Versorgungszentren oder auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen durch das Planvorhaben können gemäß den Ergebnissen des Gutachtens ebenfalls nicht ausgelöst werden. Die Verträglichkeit der Neustrukturierungs- und Erweiterungsplanung mit den landesplanerischen Zielstellungen sowie den Zielvorgaben und Grundsätzen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden bestätigt.

Die Stadt folgt den Einschätzungen des Gutachters insgesamt und bewertet die vorliegende Erweiterung des Angebots im Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen der Gesamtabwägung für planerisch sinnvoll. Die vorliegende Planung trägt zur Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Mit den getroffenen Regelungen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsstrukturen wird den beiden Lebensmittelmärkten jeweils eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung mit ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich das Zentrengefüge innerhalb der Stadt attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

Ergänzend verwiesen wird auf die konkreten Inhalte der Einordnung und Bewertung der städtebaulichen Wirkungsanalyse.

Mischgebiet

Im nördlichen Teilbereich zwischen Detmolder Straße und geplantem Einzelhandelsstandort haben sich gemischte Nutzungsstrukturen im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt, die in ihrem Bestand überplant und gesichert werden sollen. Die Festsetzung als Mischgebiet unterstützt zudem die Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen durch Möglichkeiten der Ansiedlung kleingewerblicher und dienstleistungsbasierter Betriebe sowie ergänzender Einzelhandelsangebote. Gerade entlang der zentralen Detmolder Straße sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs diese zentralörtlichen Einrichtungen und Betriebe (weiterhin) untergebracht werden können. Die Festsetzung kann zudem einen Beitrag zum grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten (z. B. wohnortnahe Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten).

Ansiedlungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen hier auch künftig nicht angestrebt werden. Diese Einrichtungen bzw. Anlagen passen aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet. Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen⁷. In der Lage im Übergang zu Wohnnutzungen können sie durch Nachtbetrieb etc. ggf. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Zudem drängt sich mit Blick auf das bereits vorhandene Angebot im nahen Umfeld eine (Fort-)Entwicklung dieser Nutzungen hier nicht auf. Der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll insgesamt vermieden werden.

Aus Lärmschutzgründen wurde im Nahbereich der Detmolder und Oerlinghauser Straße der Ausschluss von Wohnen seitens des Umweltamts gefordert, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb der ersten Baureihe deutlich überschritten werden und die Lärmbelastung für Wohnnutzungen nicht zumutbar ist (sog. „ent-eignungsgleicher Eingriff“). In diesem Zusammenhang wurde auf den Bielefelder Lärmaktionsplan hingewiesen, der im Falle einer sehr hohen Lärmbelastung weniger lärmsensible Nutzungen (z. B. nicht wesentlich störendes Gewerbe) befürwortet sowie um Aufnahme des folgenden Kartenauszugs gebeten:

⁷ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.



Lärmaktionsplan: Auszug Karte Bauleitplanung (Datenbezugsjahr 2011)

Stadt Bielefeld	
Lärmaktionsplan	
Bauleitplanung	
SIP Straßenverkehr (Datenbezugsjahr 2011)	Auftrags-Nr.: P1210124 Stand: September 2013
Auftraggeber Stadt Bielefeld Umweltamt / 360.22 Konzeption und Koordination Dipl.-Ing. Elke Bernauer Ravensberger Straße 12 33002 Bielefeld	Auftragnehmer  ADU cologne INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ GMBH Neuenhöfer Allee 49 - 51 50935 Köln
Planungsinformationen zur Lärminderung	
 ≤ 55 dB(A) tags	Ruhige Stadträume und Freiräume Geeignet für ungestörten Aufenthalt und Erholung sowie hohe Wohnqualität der Baugrundstücke
 ≥ 61 dB(A) tags/nachts	Erhöhte Lärmbelastung: Anforderung an besondere Schalldämmung von Gebäuden
 ≥ 65/65 dB(A) tags/nachts	Potenzieller Einfluss auf lärmbezogene Krankheitsbilder: Besondere Anforderungen an Gebiestyp-, -gliederung, Bebauungsform, Planung Verkehr
 ≥ 70/60 dB(A) tags/nachts	Lärmkorridor mit Belastungsschwerpunkt: Besondere Anforderungen an planerische Nutzungs- und Standortwahl

Festzuhalten ist, dass in den Gebäuden entlang der Detmolder Straße bereits teilweise gewohnt wird und dass die hier vorhandenen Wohnnutzungen auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden sind. Städtebauliches Ziel der Bestandsüberplanung ist die Sicherung der gemischten Strukturen entlang der Detmolder Straße. Wohnnutzungen haben sich entlang dieser Straßenzüge auch über den Geltungsbereich des Plangebiets hinaus auf Grundlage des § 34 BauGB bzw. von rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt. Das Plangebiet erfasst hiervon nur einen untergeordneten Bereich, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können mit Ausnahme des Eckgrundstücks (Flurstück Nr. 1431) durch passive Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich sichergestellt werden. Aus dem genannten Grund wird für den Fall eines Neubaus oder einer Nutzungsänderung auf diesem am stärksten von Verkehrslärmimmissionen betroffen Flurstück eine Bebauung im Randbereich nur i. V. m. schalltechnischen Vorkehrungen in Form von angepassten Grundrisslösungen (je nach Nutzung lärmabgewandte Grundrisse für Aufenthaltsräume) zugelassen. Zum Umgang mit der hohen Verkehrslärmvorbelastung im Bestand wird auf Kapitel 5.5.3 verwiesen.

Im Übrigen sind an diesem Standort alle weiteren mischgebietstypischen Nutzungen grundsätzlich denkbar und werden zwecks Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs zugelassen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiete großflächiger Einzelhandel

Die **überbaubare Grundstücksfläche** orientiert sich i. W. an der konkreten Vorhabenplanung, die Baugrenzen berücksichtigen in ihrer Ausdehnung aber auch eine Platzierung der Baukörper gemäß den Vorgaben des Lärmschutzkonzepts (s. Kapitel 5.5.3 b). Demnach wird im SO1 in Lage und Anordnung die Errichtung des Baukörpers im Bereich eines bisherigen Gewerbebetriebs ermöglicht. Im SO2 soll durch eine Ausrichtung des künftigen Marktgebäudes in West-Ost-Richtung eine weitgehende Abschirmung der südlichen Wohngebäude von Geräuschen durch Stellplatzanlage und / oder Lieferverkehr erreicht werden. Zudem wird hier durch eine Baulinie im südöstlichen Teilbereich der lückenlose Anschluss der erforderlichen Lärmschutzwand an den künftigen Baukörper sichergestellt, um auch die hier benachbarten Wohnhäuser

angemessen vor den entsprechenden Geräuschimmissionen schützen zu können. Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO und ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Errichtung der Marktgebäude und für weitere versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. Angesichts der erstmaligen Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten Freifläche innerhalb des baulich insgesamt verdichteten Stadtgebiets wird diese Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten als angemessen angesehen.

Aufgrund der angestrebten Baukörperstruktur wird die abweichende **Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude hiervon abweichend aber mehr als 50 m betragen darf. Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen als Gesamthöhe in Meter über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) festgelegt. Die **Gesamthöhe** der Gebäude wird i. W. bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 151 m ü. NHN bzw. 153 m ü. NHN beschränkt, was in der Örtlichkeit einer Höhe von ca. 6 bzw. 7 m entspricht. Durch die Bezugnahme auf die **Höhe über NHN** werden die Obergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt. Die zulässigen Gebäudehöhen sichern auch mit Blick auf das nach Süden hin leicht ansteigende Gelände ein angemessenes Einfügen der künftigen Gebäude in das städtebauliche Umfeld.

Mischgebiet

Die Regelungen zu Nutzungsmaßen etc. erfolgen i. W. bestandsorientiert. Die Vorgaben bilden den Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf den angestrebten Erhalt der mischgebietstypischen Nutzungsstrukturen. Eine ausreichende Flexibilität für Grundstückseigentümer / Nutzer im Zuge von An-/ Umbaumaßnahmen im Bestand wird hierbei berücksichtigt. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** orientieren sich an den jeweiligen Obergrenzen des § 17 BauNVO und lassen in der gut erschlossenen städtischen Lage insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zu. Einer zu starken baulichen Verdichtung wird aber vorgebeugt.
- Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt i. W. in Form von bestandsorientierten Baufenstern. Die relativ großzügig gewählte Tiefe lässt einen ausreichenden Erweiterungs-/ Veränderungsraum für die bestehenden Baukörper zu. Die Festsetzung trägt den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzungsarten in der zentralen Lage Rechnung (z. B. Unterbringung Kleingewerbe in Ergänzung der bestehenden Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, Schaffung von lärmabgeschirmten Außenwohnbereichen durch den Anbau von Wintergärten o. ä.). Entlang der Oerlinghauser Straße liegen die Bestandsgebäude teilweise außerhalb der erstmals festgesetzten Baugrenzen. Im Falle von Neubaumaßnahmen soll hier bewusst von dem stark durch den Verkehr verlärmten Randbereich abgerückt werden.
Mit Blick auf die südlich angrenzende Stellplatzanlage und die gutachterlich nachgewiesene Einhaltung von Mischgebietswerten gemäß TA Lärm im Bestand (s. *Kapitel 5.5.3 b*) soll zur Vermeidung neuer Konfliktsituationen aber auch ein rückwärtiger Teilbereich von Bebauung freigehalten werden.
- Aus Lärmschutzgründen wurde für die erste Baureihe entlang der Straßenzüge ein geschlossener Bauriegel angeregt. Dies widerspricht jedoch der entlang der Detmolder Straße insgesamt bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur mit zwischenliegenden Grundstückszufahrten. Zudem ist im Plangebiet über die bestehenden Zufahrten die Erschließung der rückwärtigen Bebauung an die Detmolder bzw. Oerlinghauser Straße sichergestellt. Abgestimmt auf die Bestandssituation wird daher die offene **Bauweise** vorgegeben.
- **Tauf- und Firsthöhen** sind insbesondere straßenseitig wahrnehmbar und städtebaulich wirksam. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung wird daher die Höhe baulicher Anlagen

als Trauf- und Firsthöhe gemäß §§ 16, 18 BauNVO in Verbindung mit einer Mindestneigung der Dächer festgesetzt. Der Höhenbezug wird angesichts des nach Süden hin leicht ansteigenden Geländes auch im MI auf NHN-Höhen abgestellt. Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können als **Ausnahmen** nach § 31 (1) BauGB **Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift i. W. den Bestand auf und wird entsprechend mit zwei bis drei maximalen Vollgeschossen gewählt. Sie dient über die Vorgaben zur Gebäudehöhe hinaus v. a. der vertikalen Gliederung der einzelnen Gebäude.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9 (1) BauGB örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf Lage und Nachbarschaft werden Vorgaben zur **Gestaltung der baulichen Anlagen** und des Umfelds vorgegeben. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung im Sinne einer positiven Ortsbildpflege. Die Regelungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

a) Dachgestaltung

Die Regelungen zur Gestaltung der Hauptdächer sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Die im Plangebiet und seinem Umfeld vorwiegend vorzufindende Dachform ist das Satteldach inklusive Sonderformen (z. B. Krüppelwalmdach) mit einem unterschiedlichen Spektrum an Dachneigungen. Die Festsetzung von Dächern mit einer symmetrischen Dachneigung von mindestens 35° in den Teilbereichen des MI garantiert hier ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit, räumt privaten Bauherren jedoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ein. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachform und Dachneigung sind ausreichend flexibel. Insbesondere bei Um- und Anbauten im Bestand können Abweichungen zugelassen werden.

In den Teilgebieten des SO werden das Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach angesichts der zulässigen Dachformen für das benachbarte Einkaufszentrum sowie mit Blick auf die aktuelle Vorhabenplanung vorgegeben. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit werden für die Lebensmittelmärkte auch keine weitergehenden Regelungen aufgenommen. Dies betrifft auch die im Zuge der Beteiligung angeregten zwingenden Festsetzungen von Dachbegrünungen und Solarenergienutzung (s. *Kapitel 5.5.4*). Diese werden als ökologisch sinnvolle Elemente grundsätzlich empfohlen, die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen lassen die Möglichkeiten für extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen auch ausdrücklich zu.

b) Werbeanlagen

Werbeanlagen können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei zunächst Farben und Leuchtverhalten. Gerade Farbwahl und Beleuchtung können nicht nur Ortsbild beeinträchtigende Wirkungen hervorrufen, es besteht zudem die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Daher werden im gesamten Plangebiet v. a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben, die

eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, getroffen. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität).

Angeichts der von den Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzten Lage der geplanten Einzelhandelsmärkte mit z. T. benachbarter Wohnbebauung werden für den SO-Standort ergänzende Regelungen v. a. im Sinne des Nachbarschutzes getroffen. Hierbei sind insbesondere der Anbringungsort an den Gebäuden sowie Regelungen zu freistehenden Anlagen (Anzahl, Größe) maßgeblich.

In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

c) Pflanz- und Begrünungsvorschriften für ebenerdige Stellplatzanlagen

Grüngestalterische Maßnahmen können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und zudem positive kleinklimatische Wirkungen bewirken. Zur Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage werden daher Maßnahmen zur **Anpflanzung von Bäumen** vorgeschrieben. Festgesetzt wird, einen Baum je angefangene 6 Stellplätze anzupflanzen. Um insbesondere auf eine Eingrünung zu den benachbarten Wohnnutzungen hinzuwirken und angesichts der begrenzten Flächengröße eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze aufrechtzuerhalten, eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, die Gehölze auch in Kombination mit den Pflanzfestsetzungen (s. *Kapitel 5.5.6 b*) zu realisieren.

Ebenfalls mit dem Ziel einer angemessenen Gestaltung im Übergang zu benachbarten Wohnnutzungen im Südosten wird eine **Begrünung der Schallschutzwand** vorgegeben.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist z. T. seit vielen Jahren bebaut, im nördlichen Teil vollständig versiegelt und an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die bereits vorhandene Nutzung eines Einkaufsmarkts wird lediglich erweitert. Die Entwässerung erfolgt heute im Mischsystem, eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung liegt vor. Das anfallende **Schmutzwasser** wird durch Anschluss an die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet. Eine Vorentlastung des Mischwassers erfolgt über den Regenüberlauf „Bielitzer Straße“ und das Regenüberlaufbecken „Möllerhof“. Eine Verlegung neuer Mischwasserkanäle ist nicht erforderlich, die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über die bestehenden Netze erfolgen.

Nach § 51a LWG ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu. Die im Plangebiet anstehenden Untergrundverhältnisse eignen sich allenfalls bedingt für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers. Ein Gewässer für die Errich-

tung einer Trennkanalisation liegt nicht in erreichbarer Nähe. Ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist gegeben.

Die bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden zur vollständigen Information in den Nutzungsplan aufgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Zuge weiterer Planungen die teilweise sehr flach liegenden Mischwasserkanäle in der Detmolder Straße zu berücksichtigen sind. Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen sind angesichts der bereits erfolgten technischen Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine Netzstation der Stadtwerke Bielefeld, die der **Elektroenergieversorgung** des umliegenden Bereichs dient. Zur Sicherung der Trafostation und der zugehörigen Versorgungsleitungen werden die erforderliche Versorgungsfläche sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 12, 21 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Die detaillierten Anforderungen sind dem „Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 bzw. nachfolgenden Veröffentlichungen zu entnehmen. Die im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Gebäude können nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld GmbH außer Betrieb genommen werden.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen tangieren das Plangebiet in den Randbereichen von Oerlinghauser und Detmolder Straße, zudem sind Hausanschlüsse von zum Abriss vorgesehenen Gebäuden im Bereich der geplanten Sondergebiete betroffen. Vorsorglich wird für die späteren Erschließungsplanungen ergänzend darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten sind, die Zugänglichkeit ist aufrechtzuerhalten. Zur Koordinierung mit weiteren Baumaßnahmen sollen diese dem Unternehmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

c) Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Das Feuerwehramt hat im Verfahren mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung über die Wasserversorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen und die Erreichbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen über die Stellplatzanlage gesichert sind.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sind nach heutigem Stand nicht gegeben.

5.5.2 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die angrenzenden Straßenzüge der Oerlinghauser und der Detmolder Straße gesichert, die entsprechend leistungsfähig ausgebaut sind. Hierüber ist der Standort gut an die A 2 und die umliegenden Siedlungsbereiche angebunden. Zudem ist die Erreichbarkeit auch über umliegende ÖPNV-Angebote und Fuß-/ Radwegebeziehungen gegeben. Aufgrund ihrer überörtlichen Verkehrsfunktion sind die beiden Straßen stark frequentiert. Laut städtischem Verkehrsmodell (Analyse 2014) fahren im Bereich des Plangebiets täglich auf der Detmolder Straße ca. 13.500 Kfz und auf der Oerlinghauser Straße ca. 14.100 Kfz. Die Verkehrssituation wird sich künftig leicht verbessern. Prognostiziert werden bis 2025 rund 12.300 bzw. 12.600 Kfz pro Tag auf Detmolder bzw. Oerlinghauser Straße.

Die bisherige und künftige Zufahrt zum Marktstandort erfolgt über die Oerlinghauser Straße, ca. 60 m südlich der Kreuzung mit der Detmolder Straße. Die Oerlinghauser Straße hat hier eine Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m. Straßenbegleitend verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Geh-/ Radweg. Stadteinwärts befindet sich die Bushaltestelle „Hillegossen Freibad“ gegenüber der heutigen Marktzufahrt. Infolge der Erweiterung des Nahversorgungsstandorts ist hier künftig mit höheren Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren zu rechnen. Um die Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz einschätzen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe bereits auf Bebauungsplanebene ableiten zu können, wurde ein Verkehrsgutachten⁸ eingeholt. Der Gutachter hat auf Grundlage von Verkehrszählungen und fachlichen Kenndaten folgende Ausgangssituation für den Marktstandort ermittelt bzw. nachgewiesen:

- Tagesbelastung 880 Fahrzeuge im Ziel- und Quellverkehr (Wege Kunden),
- Verkehr in der Spitzenstunde (16.30 Uhr – 17.30 Uhr): 108 Fahrzeuge im Ziel- und Quellverkehr (Wege Kunden), davon ca. 60 % der Kundenströme aus Richtung Norden / Detmolder Straße und 40 % aus Richtung Süden,
- leistungsfähige Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Zufahrt sowie eine gute Qualität der Verkehrsabwicklung während der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Das mit der Vergrößerung des bestehenden sowie mit der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts verursachte **zusätzliche Verkehrsaufkommen** (Kunden, Beschäftigte, Lieferverkehr) prognostiziert der Gutachter in Abhängigkeit der geplanten Verkaufsflächengrößen und unter Berücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten für den Einzelhandelsstandort auf 1.585 Kfz-Fahrten pro Werktag. Auf die Spitzenstunde bezogen ist zusätzlich zu den Bestandsverkehren mit je 114 An- und 114 Abfahrten zu rechnen. In Summe werden für die **künftigen Quell- und Zielverkehre in der Spitzenstunde** 173 Kfz je Richtung prognostiziert. Damit ist weiterhin eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre im Bereich der Zufahrt möglich, die Qualität des Verkehrsablaufs für die Spitzenstunde stuft der Gutachter als ausreichend ein.

Für den Knotenpunkt Detmolder Straße / Oerlinghauser Straße / Obere Hillegosser Straße wurde die Leistungsfähigkeit auf Grundlage einer ergänzenden Verkehrszählung geprüft und hinsichtlich der hinzukommenden Verkehre bewertet. Im Ergebnis ist mit etwas längeren Warte-

⁸ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser/Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Januar 2015.

zeiten und geringer Staubildung zu rechnen. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre bleibt aber auch hier weiterhin gewahrt.

Der Verkehrsgutachter hat auch Möglichkeiten zur Umgestaltung der Oerlinghauser Straße (Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Süden, Querungshilfe für Fußgänger, Verschiebung der Bushaltestelle) geprüft. Grundsätzlich kann der Verkehrsfluss in Richtung Detmolder Straße durch einen zusätzlichen Aufstellbereich für Linksabbieger verbessert werden. Im Ergebnis sind verschiedene Ausbauvarianten denkbar. Der im Vergleich zum Bestand hinzukommende Verkehr kann gemäß Gutachten unschädlich abgewickelt werden. Mit weiteren nennenswerten Auswirkungen auf das Straßennetz ist nicht zu rechnen.

Die Verkehrsuntersuchung hat somit im Ergebnis gezeigt, dass die infolge der Planung zusätzlich zu erwartenden Verkehre sowohl im Bereich der geplanten Zufahrt als auch im Zuge der Oerlinghauser Straße (noch) verträglich abgeleitet werden können. In der geplanten Ein-/ Ausfahrt ist in den Spitzenstunden mit Wartezeiten zu rechnen, eine ausreichende Qualität der Verkehre bleibt aber gewahrt. Das gilt in gleichem Maße für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oerlinghauser Straße / Detmolder Straße. In Spitzenstunden ist hier (weiterhin) mit kurzfristigen Rückstauerscheinungen zu rechnen, der Verkehrszustand bleibt aber insgesamt stabil. Nicht verkannt werden die Auswirkungen für die von dieser Erschließung besonders betroffenen Nachbarn, die künftig beim (Links-)Einbiegen aus ihren Grundstücken auf die Oerlinghauser Straße zeitweise mit höheren Wartezeiten rechnen müssen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind diese planbedingt höheren Wartezeiten aber auch mit Blick auf die Funktion der Oerlinghauser Straße als Landesstraße aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich vertretbar. Mit Blick auf die angestrebten Planungsziele (s. *Kapitel 5.1*) wird die direkte Anbindung an die Landesstraße als alleinige Zu-/ Abfahrt zum Einzelhandelsstandort als sinnvoll bewertet. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohnstraßen/ -gebiete wird hierdurch vermieden, der Verkehr kann direkt über das bestehende Hauptverkehrsnetz abgeführt werden. Im Ergebnis der Gesamtabwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung aus den genannten Gründen (noch) für vertretbar bewertet.

Im westlichen Randbereich erfasst der Geltungsbereich den **Fadenweg**. Dieser ist heute teilweise auf privaten Flächen als Sackgasse ausgebaut, die Mitbenutzung durch die Anwohner ist privatrechtlich geregelt. Parallel zur Bauleitplanung erfolgen derzeit Abstimmungen zwischen Flächeneigentümer und Stadt, die betroffenen Parzellen sollen künftig von der Stadt übernommen werden. Dementsprechend wird der vom Geltungsbereich erfasste Teil des Fadenwegs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche ist für eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Der Fadenweg soll auch künftig ausschließlich der Erschließung der Anwohner dienen, eine Nutzung der Straße durch Liefer- oder Kundenverkehre der beiden Märkte ist nicht vorgesehen. Daher wird in den Bebauungsplan hier ein entsprechendes **Zu-/ Abfahrtsverbot** aufgenommen.

Die Erschließung der Gebäude entlang der Detmolder Straße ist bereits über einzelne Grundstückszufahrten im Bestand realisiert. Für die Sicherstellung der Erschließung des rückwärtigen Gebäudes im Westen (Detmolder Straße 564) bestehen privatrechtliche Regelungen. Um eine Überbauung auch künftig in diesem Bereich auszuschließen und damit die Erschließung im Bebauungsplan für dieses rückwärtige Grundstück zu sichern, wird ein entsprechendes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger in den Nutzungsplan aufgenommen. Die Erschließung des an der Oerlinghauser Straße benachbart zum Einzelhandelsstandort befindlichen rückwärtigen Gebäudes (Oerlinghauser Straße 6) wird ebenfalls über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sichergestellt.

Zur Aufnahme des mit der Einzelhandelsnutzung verbundenen **ruhenden Verkehrs** wird in den Bebauungsplan eine Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aufgenommen. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung liegt die gemeinsame Stellplatzanlage im nordöst-

lichen Teil der Sondergebietsflächen und kann wie bisher nur über die Oerlinghauser Straße angefahren werden. In Abhängigkeit von Verkaufsflächengrößen und Synergieeffekten durch den Standortverbund sind ca. 120 Stellplätze nach derzeitigen Kenntnissen ausreichend. Die festgesetzte Stellplatzfläche ist ausreichend bemessen, um diese Anzahl unterzubringen, außerdem sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der angrenzenden Verkehrswege werden straßenbegleitend durchgängig **Fußwege** geführt, entlang der Detmolder Straße zudem ein straßenbegleitender **Radweg**. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich der geplanten Zu-/ Abfahrt zum Einzelhandelsstandort soll der Gehweg entlang der Oerlinghauser Straße verbreitert werden. Eine Übernahme der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche durch die Stadt wird angestrebt. Eine Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer ist heute nur bedingt gegeben. Infolge der Einzelhandelsplanung wird ein bislang in der Örtlichkeit offensichtlich als Trampelpfad zwischen Fadenweg und Oerlinghauser Straße genutzter unbefestigter und schmaler Weg überplant und somit künftig entfallen. Möglichkeiten der Beibehaltung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer wurden intensiv erörtert. Im Ergebnis soll diese aber nicht aufrecht erhalten werden. Hier wird u. a. die Gefahr gesehen, dass auch motorisierte Kunden bewusst die Öffnung zum Fadenweg nutzen könnten und dort somit zusätzlicher (Park-) Verkehr entsteht. Entsprechende Anreize für zusätzlichen Verkehr sollen in dieser Situation mit Blick auf die betroffenen Wohnnutzungen ausdrücklich nicht geschaffen werden (s. o.). Der Fadenweg dient heute der Erschließung der Anwohner, ist hierfür dimensioniert und soll auch künftig diese Funktion ausschließlich erfüllen. Zu bedenken ist diesbezüglich auch, dass auf der Stellplatzanlage bereits eine Vermischung von Kunden- und Lieferverkehren stattfinden wird. Zusätzliche Konflikte zwischen den nutzungsbezogenen Verkehren und sonstigen die Stellplatzanlage querenden Fußgängern und Radfahrern sollen mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht ausgelöst werden.

Der Standort ist in dieser innerstädtischen Lage sehr gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Bushaltestellen, die von unterschiedlichen städtischen Linien bedient werden. Direkt gegenüber des Zu-/ Abfahrbereichs der Lebensmittelmärkte befindet sich außerhalb des Plangebiets die **Bushaltestelle** „Freibad Hillegossen“. Infolge des geplanten Ausbaus der Oerlinghauser Straße wird eine Verschiebung der Bestandsbushaltestelle erforderlich. Die hierfür notwendigen Ausführungsplanungen und Abstimmungen können insgesamt angemessen parallel zum Bebauungsplanverfahren geregelt und umgesetzt werden.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

a) Schallimmissionen – Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der stark frequentierten L 787 (Detmolder / Oerlinghauser Straße). Unter Zugrundelegung des städtischen Schallimmissionsplans (Datenbezugsjahr 2008) wurde frühzeitig im Verfahren darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung konfliktreich, gesundheitsrelevant und im Straßennahbereich für Wohnen nicht zumutbar sei. Festzuhalten ist aber zunächst, dass die vorliegende Planung den bestehenden Lärmkonflikt nicht auslöst oder verstärkt. Angesichts der Bestandsüberplanung entlang der Detmolder Straße sind jedoch Schallschutzmaßnahmen geboten. Ein vor diesem Hintergrund eingeholtes Gutachten⁹ belegt die hohe Belastung der direkt an die Landesstraße grenzenden Bebauung durch Straßenverkehrslärm unter Zugrundelegung der Verkehrsmengen des städtischen Verkehrsmodells

⁹ Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 09.10.2014.

mit Prognosehorizont 2025 (s. *Anlage 3 des Gutachtens*). Die prognostizierten Werte bewegen sich auf einem mit der Bestandssituation vergleichbaren Niveau:

- **Tagzeit:**
An den straßenzugewandten (Nord- bzw. Ost-) Fassaden wurden Beurteilungspegel von ≤ 75 bis ≤ 80 dB(A) in den von den Straßen aus gesehenen ersten Baureihen in allen Geschossebenen berechnet. Im Nahbereich der Oerlinghauser Straße sind in der Erdgeschosszone z. T. auch über 80 dB(A) möglich. Mit zunehmender Entfernung von den Straßenzügen nehmen die Beurteilungspegel ab, so dass im rückwärtigen Bereich i. W. Werte von ≤ 55 bis ≤ 60 dB(A) vorherrschen. Teilweise sind v. a. in der Erdgeschosebene für Bereiche im Schallschatten der Gebäude auch Beurteilungspegel von ≤ 50 dB(A) errechnet worden.
- **Nachtzeit:**
In den von den Straßen aus gesehenen ersten Baureihen wurden insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von ≤ 65 bis ≤ 70 dB(A) in allen Geschossebenen berechnet. Mit zunehmender Entfernung von den Straßenzügen zeigen die ermittelten Pegel auch hier wiederum abnehmende Werte (≤ 55 bis ≤ 60 dB(A)). In den rückwärtigen Bereichen, v. a. in der Erdgeschosebene im Schallschatten der Gebäude sowie in der zweiten Baureihe sind Beurteilungspegel von ≤ 40 bis 45 dB(A) möglich.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts), in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt, werden ebenso wie die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64/54 dB(A) tags/nachts teilweise bis in die 2. Baureihe im Bestand erreicht bzw. überschritten. Weiter rückwärtig im Inneren des Plangebiets werden mischgebietstypische Belastungen erreicht.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte gelten als idealtypisch, d. h., sofern die baugebietsbezogenen DIN-Werte eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind bei Überplanung von Bestandssituationen jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Der Rat der Stadt Bielefeld hat im Jahr 2010 den gesamtstädtischen Lärmaktionsplan (LAP) beschlossen. Hier ist u. a. festgehalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Bauleitplanungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden sollen. Detmolder und Oerlinghauser Straße werden hier als Lärmkorridore mit Belastungsschwerpunkt ausgewiesen, womit besondere Anforderungen an die planerische Nutzungs- und Standortwahl verbunden sind. Weiterhin sollen gemäß LAP für Bestandsüberplanungen an verlärmten Straßen mit vorhandenen empfindlichen (Wohn-)Nutzungen durch geeignete Festsetzungen verträgliche Lärmimmissionen in schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden.¹⁰

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird in der Bestandssituation im Nahbereich der Landesstraße erreicht bzw. überschritten. Somit besteht bereits heute – unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung – ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger. Maßnahmen der Lärmsanierung im Bestand sind für einzelne bestehende Wohnnutzungen an der Detmolder Straße bereits erfolgt, zuletzt durch Förderung aus dem städtischen Lärmschutzfensterprogramm 2009/2010.

¹⁰ Erster Lärmaktionsplan Stadt Bielefeld 2010; Dezember 2010, S. 56f.

Festzuhalten ist zunächst, dass der Bebauungsplan eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation überplant. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung der Lärmbelastungssituation. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Daueraufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan** geboten.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sowie der bestehenden Erschließungssituation entlang der Landesstraße sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistisch nicht umzusetzen. Eine derartige Abschirmung der Bebauung an der zentralen Landesstraße ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung insbesondere der Detmolder Straße soll nicht durch derartige Maßnahmen weiter verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der L 787 auch dem Ziel, das Zentrum von Hillegossen und damit den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils weiter zu stärken und attraktiver zu gestalten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation insbesondere **Vorkehrungen an den Gebäuden selbst** zu treffen. Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) enthält unter Punkt 5.6 Hinweise für geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden. Demnach können bei einseitig durch Verkehrsgeräusche belasteten Gebäuden schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche häufig durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite ausreichend geschützt werden. Schalldämmende Außenbauteile (s. DIN 4109) können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade den Schutz der Innenräumen sicherstellen.

Der Bebauungsplan erfasst in den stark belasteten Bereichen ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, das derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt wird. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden auf Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Kreuzungsbereich, des hier insgesamt hohen Verkehrsaufkommens, der Topographie und der vorhandenen Bebauung ergeben sich innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Situationen hinsichtlich Lärmbelastung und -ausbreitung in den einzelnen Geschossebenen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte daher eine geschossbezogene Ermittlung von Lärmpegelbereichen, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben (s. *Anlage 4 des Gutachtens*). Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Die bereits überwiegend bebauten Flächen liegen demnach insgesamt in den Lärmpegelbereichen III bis VII, in denen die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) zu erfüllen sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden (Ausnahme Wohnungen im Lärmpegelbereich VII – siehe nachfolgend). Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Die DIN 4109 kann bei der städtischen Bauberatung eingesehen werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in dieser stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Sie werden daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kin-

derzimmer gehören) grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung ist aber auch der zusätzliche Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung geboten. Durch eine Ausnahmeregelung wird in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren / Vorhabenträger in der Umsetzung gewährleistet, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Anforderungen ausreichen.

Hinsichtlich des Umgangs mit der Belastungssituation für das **Gebäude im Kreuzungsbereich (Flurstück 1431), das z. T. vom Lärmpegelbereich VII erfasst wird**, ist ergänzend anzumerken, dass Tabelle 8 der DIN 4109 für diesen Lärmpegelbereich keine allgemeingültigen Angaben zu den Eigenschaften der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen vorgibt. Hier sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Außenbauteile „aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen“. Ob für dieses sehr stark vorbelastete Gebäude die Möglichkeit besteht, gesunde Wohnverhältnisse herzustellen, kann somit nicht allgemeingültig über die DIN 4109 geregelt werden. Auch für die am wenigsten verlärmten Außenwohnbereiche sind für das o. g. Eckgrundstück noch Außenpegel von teilweise mehr als 60 dB(A) errechnet worden. Eine Wohnnutzung kann unter diesen Vorbelastungen für den betroffenen Teilbereich nicht ohne Weiteres empfohlen werden. Aus diesem Grund werden für Gebäude mit Wohnnutzung, die den Lärmpegelbereich VII erfassen, ergänzende schalltechnische Regelungen zur Grundrissgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. In dem am stärksten belasteten Randbereich des zulässigen Baufensters sind im Falle eines Neubaus bzw. eines wesentlichen Umbaus oder einer Nutzungsänderung hier Nebenräume bzw. Gebäudeerschließungsflächen anzuordnen, Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 (7) BauO NRW dürfen in diesem Bereich nicht angeordnet werden. Diese Einzelfalllösung eröffnet dem betroffenen Eigentümer grundsätzlich die Möglichkeit, mit Mitteln des passiven Schallschutzes am Gebäude selbst, einer entsprechenden Raumteilung innerhalb des Gebäudes (architektonische Selbsthilfe) sowie einem ggf. größeren Abstand zur Straße gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus¹¹. Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend der Ausrichtung der Gebäude entlang der Straße diese (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche (Süd- bzw. Westseite der Gebäude) führen (s. *Anlage 3 des Gutachtens*). Damit sind mit Ausnahme des o. g. Flurstücks Nr. 1431 zumindest in schallabgeschirmten Teilen der ersten Baureihe sowie ab der zweiten Baureihe auch Bereiche mit Außenpegeln von ≤ 60 bis ≤ 55 dB(A) vorhanden. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden (z. B. durch Wände zur Abschirmung etc.). Diese sind im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisierbar.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der stark vom Verkehrslärm vorbelasteten Situation für angemessen bewertet. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen, die bestehende Nutzungsmischung wird gesichert. Die Festsetzung zu überbaubaren Grundstückflächen, Gebäudemäßen/ -höhen etc. im Mischgebiet ermöglicht es den Eigentümern grundsätzlich mit der sehr hohen Lärmvorbelastung umzugehen. Neben lärmabgewandten Grundrisslösungen für schutzbedürftige Räume im Falle von Abriss und Neubau, lassen die großzügig gefassten Baugrenzen Möglichkeiten für schallab-

¹¹ BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

schirmende Anbauten etc. zu. Sofern mit Blick auf die Erschließung möglich, kann durch eine geeignete Platzierung von Garagen u. ä. das Eindringen von Schall im Bereich bestehender Baulücken gemindert werden. Zudem lassen die Festsetzungen grundsätzlich ausreichenden Spielraum für die Errichtung von schallabgeschränkten Wintergärten, Terrassen etc. in den straßenabgewandten Bereichen zu. Daneben sind passive Maßnahmen des Schallschutzes in Form von schallgedämmten Außenbauteilen (z. B. Außenfassaden, Dächer, Schallschutzfenster) nach Vorgaben der DIN 4109 im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner / Nutzer erstmals geregelt. Für den Gebäudebestand im am stärksten belasteten Randbereich an der Oerlinghauser Straße werden mit der Rücknahme der Baumöglichkeiten im Falle einer Neubebauung sowie der Vorgaben zur Grundrissgestaltung städtebaulich vertretbare Lösungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Weitergehende schallschützende Maßnahmen wie die Vorgabe einer geschlossenen Bauweise, von Schallschutzwänden oder dem Ausschluss von Wohnen insgesamt oder in bestimmten Etagen sind aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzungen und der städtebaulich angestrebten Sicherung der Nutzungsmischung nicht umsetzbar. Insgesamt ermöglicht der Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans den Eigentümern im Falle einer Wohnnutzung auch die Umsetzung eines verbesserten Schutzes der nach Süden bzw. Westen hin ausgerichteten Außenwohnbereiche. Angesichts der sehr hohen Belastung der Nord- bzw. Ostfassaden ist es grundsätzlich wünschenswert, entlang der stark lärmvorbelasteten Straßenzüge im Rahmen der Mischgebietsnutzung lärmunempfindlichere Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Kleingewerbe, einzelhandelsorientierte Dienstleistungen) unterzubringen.

b) Schallimmissionen – Gewerbelärm

Bei der Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts ist mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders Parkplatznutzung, Warenanlieferung, Einkaufswagensammelstelle, Müllentsorgung sowie Kälteanlagen. Vor diesem Hintergrund ist ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden¹². Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Die in den Berechnungen berücksichtigten Rahmenbedingungen und schalltechnischen Anforderungen an den Marktstandort und die Betriebsabläufe sind in Kapitel 3 und in Anlage 2 des Gutachtens aufgeführt (s. *dort*). Von den vorhabenbedingten Geräuschimmissionen sind die benachbarten Gebäude betroffen (Immissionsorte I1 bis I11). Das **Lärmschutzkonzept** für den Einzelhandelsstandort wurde angesichts der benachbarten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen im Zuge des Planverfahrens mehrfach überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Gebäudestellung optimiert, um in der betroffenen Nachbarschaft insgesamt gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen:

- **Gebäudestellung:**
Die Ost-West-Ausrichtung der Baukörper bewirkt eine hohe Abschirmung gegenüber den auf der gemeinsamen Stellplatzanlage entstehenden Geräuschemissionen, v. a. zu den südlich und westlich liegenden Wohnnutzungen, teilweise auch zu den nördlichen Nachbarn.
- **Stellplatzanlage, Lärmschutzwand:**
Die Nutzung der Stellplatzanlage erfolgt ausschließlich während der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr). Im südöstlichen Plangebiet ist eine 30 m lange und 5,50 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der Immissionsorte I7A/B zu errichten, um die südöstlichen Nachbarn wirksam von den Geräuschen der Stellplatzanlage abzuschirmen. Als weitere schallmindernde Maßnahmen sind die Fahrgassen grundsätzlich zu asphaltieren.

¹² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014.

- Betriebsabläufe und weitere schalltechnische Anforderungen:

Die im Gutachten berücksichtigten Marktöffnungszeiten sind auf einen Zeitraum von 6.30 - 21.30 Uhr beschränkt. Zudem setzt der Gutachter eine grundsätzliche Einhausung der Warenanlieferung mit schallabsorbierenden Innenseiten sowie einen Ausschluss von Nachtanlieferungen voraus und definiert schalltechnische Anforderungen für Kälte- und Lüftungsanlagen (zulässiger Schalleistungspegel, Anbringungsort etc.).

Die im Gutachten berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen sind, soweit möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. So sind Lage und Ausdehnung des Baufensters so gewählt worden, dass künftige **Gebäudestellungen** den gutachterlichen Annahmen entsprechen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer **Lärmschutzwand** gemäß der Darstellung in Anlage 2 des Gutachtens in geschlossener Bauweise mit konkreten Ausführungsmaßgaben zur Schallminderung i. V. m. mit der Festsetzung einer Baulinie, um den lückenlosen Anschluss der Wand an das künftige Gebäude sicherzustellen (s. *Kapitel 5.2 a*). Zudem werden **weitere schallmindernde Maßnahmen** (Asphaltierung der Fahrgassen, Einhausung der Warenanlieferung) festgesetzt. Außerdem trifft der Bebauungsplan im Rahmen der Definition der Nutzungsart Regelungen zur Einschränkung der Marktöffnungs- und Warenanlieferungszeiten, um die Nachnutzung der Stellplatzanlage sowie der Warenanlieferungen sicher ausschließen zu können. Alle weiteren im Gutachten berücksichtigten schalltechnischen Anforderungen (u. a. zur Kältetechnik) können im Bebauungsplan nicht verankert werden, sie können angemessen im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren aufgegriffen und geregelt werden. Die im Gutachten für die relevanten Immissionsorte ermittelten Beurteilungspegel werden im Folgenden unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Lärmschutzkonzept diskutiert.

Für die Bauleitplanung sind bisher keine normativen Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen definiert worden. Im BauGB ist vielmehr lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf im Zuge der Bauleitplanung im Allgemeinen auf die sogenannten Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden. Die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt (s. o.). Im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 entfalten die ebenfalls gebietsbezogen festgelegten Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm in Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbare Wirkung. Dabei entsprechen die IRW der TA Lärm zahlenmäßig i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm¹³. Den IRW kommt faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm kann insofern ggf. dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. Angesichts des z. T. bereits konkretisierten Einzelhandelsvorhabens wird aus diesem Grund bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit der zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf die IRW der TA Lärm Bezug genommen.

Als Maßstab für die Beurteilung der Geräuschimmissionen sind zunächst gemäß bestehendem Planungsrecht östlich der Oerlinghauser Straße die IRW für reine Wohngebiete (WR) relevant (betrifft I9), für die verbleibenden Bereiche ist eine Orientierung nach der gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden städtebaulichen Situation erforderlich. Angesichts des überwiegenden Nebeneinanders von Wohnen, Einzelhandel und weiteren Gewerbenutzungen ist der Bereich zwischen Detmolder Straße im Norden, der Oerlinghauser Straße im Osten, dem Lipper Hellweg im Süden und der Wappenstraße im Westen städtebaulich als Gemengelage einzustufen, wobei die Wohnnutzungen insbesondere in Richtung Süden und Westen zunehmen. Daher ist in der örtlichen Situation bei der Betrachtung der für die Wohnnutzungen zugrunde zu legenden

¹³ Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WR-Gebiete 50/35 dB(A), WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A)

Orientierungs- bzw. Richtwerte davon auszugehen, dass eine Abwägung auf Grundlage des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen kann und muss:

- Die zwischen dem Einzelhandelsstandort und der Detmolder Straße liegenden Nutzungen werden im Zuge der Erstaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als Mischgebiet überplant (s. *Kapitel 5.1.1*). Für die hier angrenzenden **Immissionsorte I1, I10 und I11** sind somit künftig die IRW für Mischgebiete anzuwenden. Der Gutachter hat Beurteilungspegel **tags** von künftig 56 dB(A) am I1 bzw. von jeweils 60 dB(A) für I10/I11 ermittelt. Damit werden die maßgeblichen IRW mindestens eingehalten, am I1 sogar um 4 dB(A) unterschritten. Die gutachterlich ermittelten Werte zeigen, dass gesundes Wohnen hier insgesamt sichergestellt ist. Die Einzelhandelsnutzung ist daher verträglich.
- Der Einzelhandelsstandort befindet sich heute direkt an der Oerlinghauser Straße, die westlich und südlich liegenden Wohnnutzungen im Bereich Fadenweg und Lipper Hellweg sind von diesem durch Gebäude bzw. eine Freifläche getrennt. Die Wohnsiedlungsbereiche dehnen sich von hier weiter nach Süden und Westen aus. Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung des Standorts, rücken die Einzelhandelsnutzungen näher an diese Wohnnutzungen heran und werden hier künftig in direkter Nachbarschaft liegen. Angesichts dieser örtlichen Rahmenbedingungen wird für die **Immissionsorte I2, I3, I4, I5, I6, I7A, I7B** die Zugrundelegung der IRW für Allgemeine Wohngebiete im Sinne des Nachbarschutzes als angemessen bewertet. Die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel liegen für die **Tagzeit** zwischen 45 und 55 dB(A). Die maßgeblichen IRW werden an den I2, I3, I4, I5 und I6 deutlich unterschritten (um 4-10 dB(A)), an den Immissionsorten I7A/B werden die IRW zumindest sicher eingehalten. Aufgrund der Ergebnisse wird die Planung für diese Immissionsorte schalltechnisch als unproblematisch bewertet.
- Für den **Immissionsort I8** ist zunächst festzuhalten, dass im Gegensatz zu den zuvor betrachteten Immissionsorten weder Marktgebäude noch Stellplatzanlage näher an das Wohnhaus heranrücken. Der Standort wird in der Örtlichkeit lediglich durch einen Holzzaun auf dem Nachbargrundstück getrennt. Eine wirksame Schallminderung ist somit heute nicht gegeben. Zufahrt und Stellplatzanlage bleiben in diesem Bereich bestehen. Aufgrund der Standorterweiterung ist aber mit einer stärkeren Frequentierung durch Kfz und den entsprechenden Geräuschemissionen zu rechnen. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der schalltechnischen Minderungsmaßnahmen für diesen Standort einen künftigen Beurteilungspegel **tags** von 57 dB(A) ermittelt. Damit wird der IRW für allgemeine Wohngebiete um 2 dB(A) über- und für Mischgebiete um 3 dB(A) unterschritten. Festzuhalten ist, dass das Lärmschutzkonzept bereits im Zuge der Planung hinsichtlich der erzielbaren Schallabschirmungen soweit wie möglich optimiert worden ist und die städtebaulich verträglichen Schallminderungsoptionen somit ausgeschöpft werden. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Überschreitung des WA-Werts deutlich unterhalb des Werts für Mischgebiete, in denen Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden die Maßnahmen zur Wahrung der Immissionsschutzbelange hier für angemessen und ausreichend erachtet. Gesunde Wohnverhältnisse können damit im Rahmen der Planung weiterhin sicher gewährleistet werden.

Am **Immissionsort I9** überschreitet der Beurteilungspegel von 55 dB(A) den maßgeblichen **Tages-Richtwert** für WR-Gebiete um 5 dB(A). Das viergeschossige Wohnhaus befindet sich gegenüber der bestehenden und künftigen Zufahrt zum Einzelhandelsstandort auf der anderen Seite der Oerlinghauser Straße. Hauptlärmquelle ist der betriebliche Kfz-Verkehr. Der Gutachter führt hierzu aus, dass die Hauptlärmquelle im Plangebiet angesichts der Erschließungssituation und der Gebäudehöhe / Geschossigkeit des betroffenen Wohnhauses auch nicht abschirmbar ist. Für den Schutz wäre eine ca. 10 m hohe Lärmschutzwand erforderlich, dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht zumutbar. Das Wohngebäude wird ebenso wie die nördlich anschließenden Flächen bis zur Detmolder Straße vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 erfasst. Planungsrechtlich grenzen hier seit der 1982 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Altplans Mischgebietsflächen direkt an ein reines Wohngebiet an (s. *Kapitel 3.3*). Angesichts

des bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Trennungsgrundsatzes wäre ein derartiges Nebeneinander von an sich unverträglichen Nutzungen heute so nicht mehr vorstellbar. Aufgrund der im Bereich der Detmolder Straße auch tatsächlich ausgeübten mischgebietstypischen Gewerbenutzungen wäre für den Bereich des betroffenen Gebäudes I9 in aller Regel eine Ausweisung als WA erfolgt. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt hier die Zugrundelegung der Orientierungs-/ Richtwerte für allgemeine Wohngebiete in der vorliegenden Situation als zumutbar an. Diese werden gemäß Gutachten eingehalten.

Die **IRW** der TA Lärm werden **nachts** an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten und deutlich unterschritten, da in diesem Beurteilungszeitraum keine Nutzung stattfindet. Ergänzend wird auf die weitergehenden schalltechnischen Anforderungen der auch nachts relevanten Kältetechnik verwiesen, die gemäß Gutachten so ausgelegt sind, dass die immissionsseitigen Pegel von 33 dB(A) nicht überschritten werden (Regelung nur im Genehmigungsverfahren möglich – s. o.). Die Nachtruhe der Nachbarn ist somit insgesamt gewährleistet.

Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30/20 dB(A) tags/nachts überschreiten. Der Schallgutachter führt hierzu aus, dass keine kritischen **Spitzenpegel** zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere aufgrund des bereits bestehenden Markts, der innerörtlichen Lage und der guten alternativen Möglichkeiten, den Markt zu erreichen, mit einer begrenzten Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Gemäß Verkehrsgutachten wird unter Berücksichtigung des Verbundeffekts für den Standort mit 1.585 zusätzlichen Kfz-Fahrten gerechnet. Dies entspricht ca. 11 % des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Oerlinghauser Straße (s. Kapitel 5.5.2), relevante – also vom Menschen hörbare – Pegelzunahmen sind bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten.

Gemäß TA Lärm / Punkt 7.4 sind organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche des An-/ Abfahrtsverkehrs erforderlich, wenn die hier aufgeführten Kriterien (Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und erstmalige / weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) summarisch erfüllt sind. Vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsbelastung sowie der gewährleisteten Vermischung der Verkehre ist dies nicht gegeben. Der anlagenbezogene Mehrverkehr führt zu keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung der umliegenden Wohngebiete.

Angesichts der Verkehrslärmvorbelastung auf gesundheitsgefährdendem Niveau ist ergänzend geprüft worden, welche Auswirkungen eine **Summation der Lärmquellen** für die betroffenen Gebäude bewirkt. Mit Blick auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wird die Verkehrsbelastung im Vergleich zum bestehenden hohen Verkehrsaufkommen auf der Oerlinghauser Straße nur leicht zunehmen (s. o.). Weiterhin kann nach Angaben des Schallgutachters die zu erwartende Zunahme durch den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr angesichts der großen Differenzen zwischen den zulässigen Beurteilungspegeln an den am nächstgelegenen Immissionsorten tags (maximal 57 dB(A) am I8, maximal 60 dB(A) am I10) und den bestehenden Verkehrslärmpegeln im Bereich der ersten Bauzeile von bis zu 75 dB(A) rechnerisch allenfalls eine sehr geringfügige schalltechnische Erhöhung im unteren Hundertstel-dB(A)-Bereich betragen. Diese Zusatzbelastung liegt deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle. In der Summe liegt die Gesamtverkehrslärmbelastung weiterhin innerhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 - 75 dB(A)¹⁴. Zu bedenken ist zudem, dass von den jeweils höchsten Pegelwerten unterschiedliche Fassadenseiten betroffen sind und demnach auf der verkehrslärmvorbelasteten Ostfassade der Gebäude noch größere Pegeldifferenzen zu erwarten sind. Aufgrund der bereits vorhandenen sehr hohen Vorbelastung

¹⁴ BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

durch Verkehrslärm und den umfangreichen schalltechnischen Maßnahmen wird die rechnerisch ggf. geringfügige schalltechnische Erhöhung für die betroffenen Immissionsorte I8 und I10 in dieser innerörtlichen Lage für zumutbar und vertretbar gehalten. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt das Ziel, den im Innenbereich bestehenden Nahversorgungsstandort zu sichern und zu stärken und somit eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils weiterhin sicherzustellen. Die Standortsicherung in dieser innerstädtisch integrierten Lage folgt damit der bereits seit der BauGB-Novelle 2007 bundesrechtlich stärker betonten Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Stichworte: Prinzip der Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege), die mit der 2013 in Kraft getretenen BauGB-Novelle nochmals deutlich hervorgehoben wird. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der **Gesamtprüfung** der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche und der Zielsetzung einer stadträumlich harmonischen Integration des Einzelhandelsstandorts im Übergangsbereich zwischen Stadtteilzentrum und Wohnsiedlungsbereichen die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Lärminderung in diesem Fall als ausreichend und angemessen bewertet. Weitere Lärminderungsmaßnahmen werden mit Blick auf das Verhältnismäßigkeitsgebot städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

c) Sonstige Immissionen

Beeinträchtigungen aufgrund von **Lichtimmissionen** durch ein- und ausparkende Pkws werden für das gegenüber der Zu-/ Abfahrt des Einzelhandelsstandorts liegende Wohngebäude wegen des Gefälles zur Oerlinghauser Straße hin nicht erwartet. Auch für die südlich / nördlich der Stellplatzanlage befindlichen Wohngebäude werden Schallschutzwand bzw. Heckenpflanzung eine Abschirmung bewirken.

Durch die das Plangebiet begrenzenden, stark frequentierten Hauptstraßen liegen Vorbelastungen der **Luftqualität** bereits im Bestand vor. Das Umweltamt hat unter Berücksichtigung aktueller und prognostizierter Verkehrsbelastungszahlen gemäß Bielefelder Verkehrsmodell (2013, 2025) eine überschlägige Immissionsberechnung durchgeführt. Demnach ist im Nahbereich der beiden Straßenzüge heute von einem NO₂-Jahresmittelwert von bis zu 33 µg/m³ auszugehen, künftig ist im Jahresmittel eine Konzentrationsabnahme von ca. 3-4 µg/m³ möglich. Angesichts vorgelagerter Gebäude und zunehmender Entfernung zu den Straßen ist für den rückwärtigen Geltungsbereich grundsätzlich von geringeren Immissionsbelastungen auszugehen. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 39. BImSchV (Jahresmittelwert 40 µg/m³) werden somit eingehalten. Aus lufthygienischer Sicht unterstützt die bestandsorientierte Überplanung der Bebauung in offener Bauweise entlang der Detmolder Straße hier die Belüftungssituation allgemein (s. auch *Luftreinhalteplan der Stadt Bielefeld*).

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.5.4 Belange des Klimas

Die Flächen im Plangebiet weisen teilweise eine mäßige Klimaempfindlichkeit auf. In den Randbereichen der Oerlinghauser Straße können ggf. Auswirkungen eines bodennah wehenden Bergwinds vom Teutoburger Wald noch spürbar sein. Die Wärmebelastung ist für das menschliche Befinden tags insgesamt leicht warm bis warm, nachts mit Bergwind vom Teutoburger Wald hingegen ausgeglichener. Die Detmolder Straße einschließlich ihrer bebauten Randbereiche wirkt zudem als Ventilationsbahn (Durchlüftung in Ost-West-Richtung, auch von schadstoffbelasteter Luft). Die Belüftung durch den übergeordneten Wind ist in diesem Bereich durch die Be-

standsbebauung eingeschränkt und die Windgeschwindigkeit ist reduziert. Infolge der offenen Baustrukturen sind jedoch auch Wirkungen bis in die benachbarte seitlich angrenzende Bebauung hinein möglich.

Der Bebauungsplan sichert entlang der Detmolder Straße (erste und zweite Bauzeile) lediglich die vorhandenen Bebauungsstrukturen ohne nennenswerte Nachverdichtungsoptionen. Die grundsätzliche Durchlüftungsfunktion der Detmolder Straße als Ventilationsbahn wird in diesem Bereich somit beibehalten.

Zudem wird mit der Planung auch die Nachnutzung von i. W. bereits versiegelten und gewerblich genutzten innerörtlichen Flächen vorbereitet. Der mit der Neuordnung der Flächen im Bereich des geplanten SO1 ermöglichte Lebensmittelmarkt ersetzt lediglich die hier bislang bestehende Gewerbehalle, die Stellplatzanlage erfasst ebenfalls nur bereits versiegelte Flächen. Im Vergleich zur bestehenden Situation wird für die Realisierung der Bebauung im SO2 eine innerörtliche Freifläche von 3.500 m² mit einer jungen Weihnachtsbaumkultur baulich erstmals beansprucht. Eine bedeutende ortsklimatische Funktion dieser Fläche ist nicht erkennbar. Durch den hinzukommenden kompakten Baukörper können mikroklimatisch ggf. Überwärmungseffekte während austauscharmer Bedingungen häufiger auftreten, die sich ggf. auf die unmittelbar nördlich und südlich angrenzende Bebauung auswirken können. Die bodennahe Belüftung des Bergwindes wird für die Bestandsbebauung entlang der Oerlinghauser Straße infolge des Abrisses des alten Lebensmittelmarkts und der künftig hier zulässigen Stellplatzanlage dagegen begünstigt.

Insgesamt werden wesentliche Auswirkungen auf das Stadtklima angesichts der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der begrenzten neuen Baumöglichkeiten nicht verursacht. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Zur Minderung der Überwärmungseffekte werden auch vor dem Hintergrund positiver kleinklimatischer Wirkungen verschiedene Pflanzvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu nennen sind hier die den Einzelhandelsstandort weitgehend umgrenzenden Anpflanzungsflächen im Übergang zu den benachbarten Nutzungen sowie die Begrünung von Stellplatzanlage und Lärmschutzwand.

Angesichts der festgesetzten Dachformen für die künftigen Einzelhandelsmärkte werden insgesamt günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Die Verwendung regenerativer Energiequellen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.

Zwingende Vorgaben zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie für die Solarenergienutzung werden mit Blick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung sowie zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit in dieser Situation nicht für erforderlich gehalten. Bei der vorliegenden Angebotsplanung bleiben so sinnvolle Spielräume, zusätzlich wirkende Begrünungen vorzunehmen und / oder solarenergetische Nutzungen zu installieren, ohne das künftige Vorhaben zu stark einzugrenzen.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der örtlichen Gegebenheiten wird aus den genannten Gründen auf Bebauungsplanebene von weitergehenden Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen sowie bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes

a) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines seit Jahrzehnten bestehenden Einzelhandelsstandorts im Innenbereich sowie eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung im Bestand. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits überwiegend versiegelt, ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird nur in geringem Umfang im Bereich der bislang unversiegelten Freifläche mit Weihnachtsbaumkultur verursacht. Eine bauliche Nutzung ist hier aber auch heute bereits nach den Vorgaben des § 34 BauGB zulässig. Im Rahmen der Umsetzung sollte darauf hingewirkt werden, die Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren (z. B. Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster, Ökopflaster o. ä.).

Angesichts der innerörtlichen Lage ermöglicht die Planung zudem die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen wird unterstützt. Somit trägt die Stadt dem Ziel der Folgenutzung bereits beanspruchter innerstädtischer Flächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit für angemessen und verträglich erachtet.

b) Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt.

5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet setzt sich aus einer vollständig bebauten, vegetationsfreien Fläche im Bereich des Lebensmittelanbieters sowie einer bislang unversiegelten Freiflächen mit einer neu gepflanzten Weihnachtsbaumkultur zusammen. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das vorliegende Plangebiet und sein angrenzendes Umfeld werden nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. *Kapitel 3.4*).

b) Grünordnung

Gemäß Plankonzept rückt die Bebauung des Einzelhandelsstandorts näher an die südliche / südwestliche Wohnbebauung heran. Zur Eingrünung und damit zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zu den benachbarten Nutzungen trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Durch diese den Gebäuden bzw. der Stellplatzanlage vorgelagerten Pflanzbereiche mit Tiefen von 3 m bis 5,5 m ent-

lang der überwiegenden südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Einzelhandelsstandorts für eine geschlossene Hecken-/ Strauchbepflanzung kann hier eine gewisse Pufferfunktion und gestalterische Einbindung erzielt werden. Angesichts der begrenzten Flächengröße können zudem nicht alle erforderlichen Bäume auf der Stellplatzanlage selbst untergebracht werden. Das mit der Verwaltung abgestimmte Begrünungskonzept sieht daher vor, als Ersatzstandorte einzelne Bäume als Überhälter in die vorgegebene Heckenstruktur zu integrieren.

Auf die ergänzenden gestalterischen Vorgaben zur Eingrünung der Stellplatzanlage wird verwiesen (s. *Kapitel 5.3*).

c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Das Plangebiet ist als urbaner Lebensraum einzustufen. Es ist überwiegend gewerblich genutzt, im südlichen Bereich befindet sich eine neu gepflanzte Weihnachtsbaumkultur. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Geplant ist die Errichtung von Gebäuden für den Einzelhandel mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage. Die hieran nördlich bis zur Detmolder Straße bestehende Bebauung mit z. T. rückwärtigen Gartenbereichen wird lediglich in ihrem Bestand überplant. Künftige Baumaßnahmen sind insbesondere im geplanten Sondergebiet zu erwarten. Hier wird neben Abriss und Neubau auf bereits versiegelten Flächen auch die Beseitigung eines erheblichen Anteils der vorhandenen Gehölzstruktur sowie die Überbauung der bislang verbliebenen Freifläche erforderlich.

Für den Messtischblatt-Quadranten 4017-2 „Brackwede“ weist das LANUV potentiell das Vorkommen von 9 Fledermausarten, 14 Vogelarten sowie der Arten Kammmolch und Zauneidechse aus, die als planungsrelevante Arten die hier vorhandenen Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ besiedeln. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie in LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet selbst keine Fundangaben an planungsrelevanten Arten vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Bebauung, seiner untergeordneten Größe sowie der ökologischen Ausstattung der Fläche kann das Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Wiesenvögeln sowie störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch der vorhandene Gehölzbestand weist keine Strukturen auf, die planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen können. Als Nahrungshabitat kommt dem Plangebiet wegen seiner Kleinräumigkeit keine Bedeutung zu. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten und damit eine **Betroffenheit der Verbote des § 44 (1) BNatSchG** kann daher für das Bebauungsplangebiet **ausgeschlossen** werden.

d) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, wenn sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig waren.

Die Standortsicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts innerhalb des bebauten Stadtgebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Für die vorhandenen Baulücken und Freiflächen besteht zudem bereits heute grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs besteht daher nicht.

5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden nicht berührt.

5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt v. a. vor dem Hintergrund der erforderlichen Anpassung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters an mittlerweile gängige Größe und Ausgestaltung sowie die Ergänzung durch einen Lebensmittelvollsortimenter. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts und somit dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Zudem werden bestehende gemischte Nutzungsstrukturen mit Kleingewerbe, Dienstleistern etc. planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit der Aufwertung des Einzelhandelsstandorts kann zudem ein Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Strukturen im gesamten zentralen Versorgungsbereich Hillegossen geleistet werden.

5.5.10 Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im **Umweltbericht** die vorhandene Umweltsituation im Gebiet und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet worden (s. *Anlage D*). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die immissionsbezogenen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen des erweiterten Einzelhandelsstandorts. Diese Fragestellung ist im Zuge der Prüfung besonders berücksichtigt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten.

6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen. Der Erwerb der für die Erweiterung des Einzelhandelsstandorts erforderlichen Grundstücke durch den Investor ist erfolgt.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wurde hierzu geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Zur Kostenübernahme für alle Ausbaumaßnahmen der Oerlinghauser Straße, die unmittelbar durch das geplante Einzelhandelsvorhaben erforderlich werden, wird mit dem Investor ein Mehrkostenvertrag geschlossen. Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung Folgekosten aufgrund der Übernahme von der öffentlichen Verkehrsflächen in Höhe von ca. 3.300 € jährlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	0,68
Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO, davon	1,10
- Fläche für Stellplätze	0,38
- Anpflanzungsflächen	0,07
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04
Gesamtfläche Plangebiet	1,82

* Werte gerundet

Bielefeld, im Oktober 2015

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52 / 600.31:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück