



Bielefeld

Sondersitzung 19.05.2020

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01

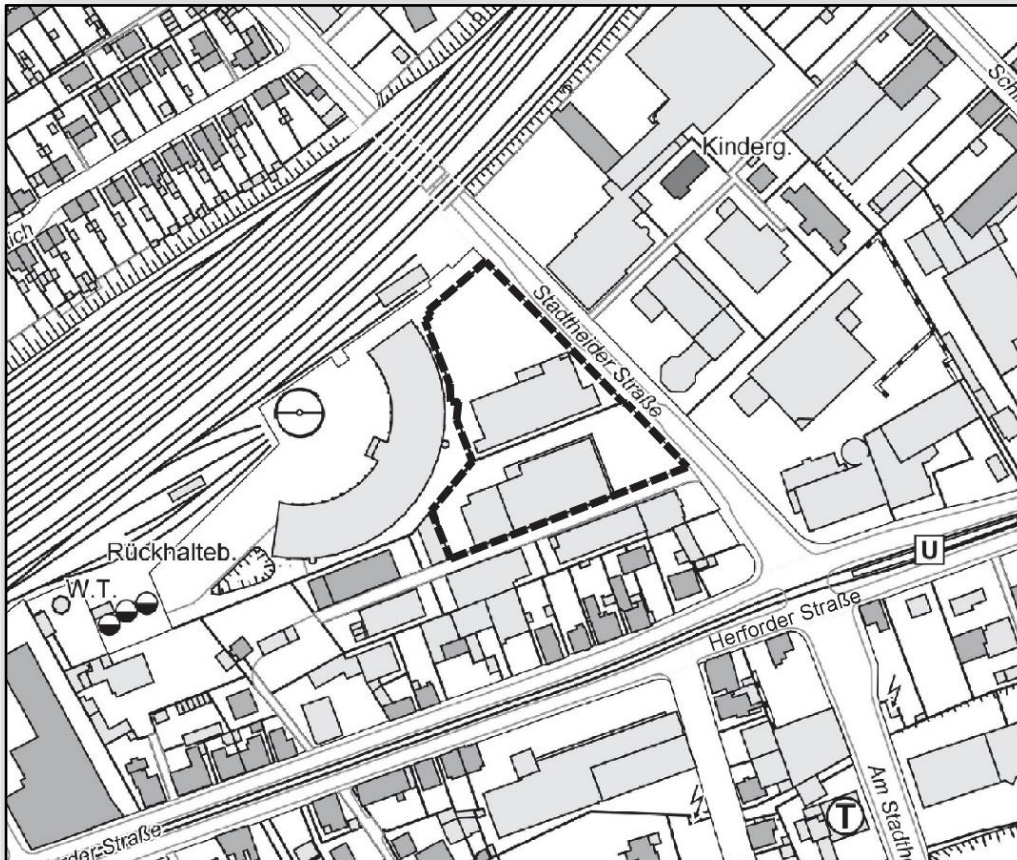
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

- Vorentwurf -

Stadt Bielefeld
Bauamt

Hempel + Tacke GmbH

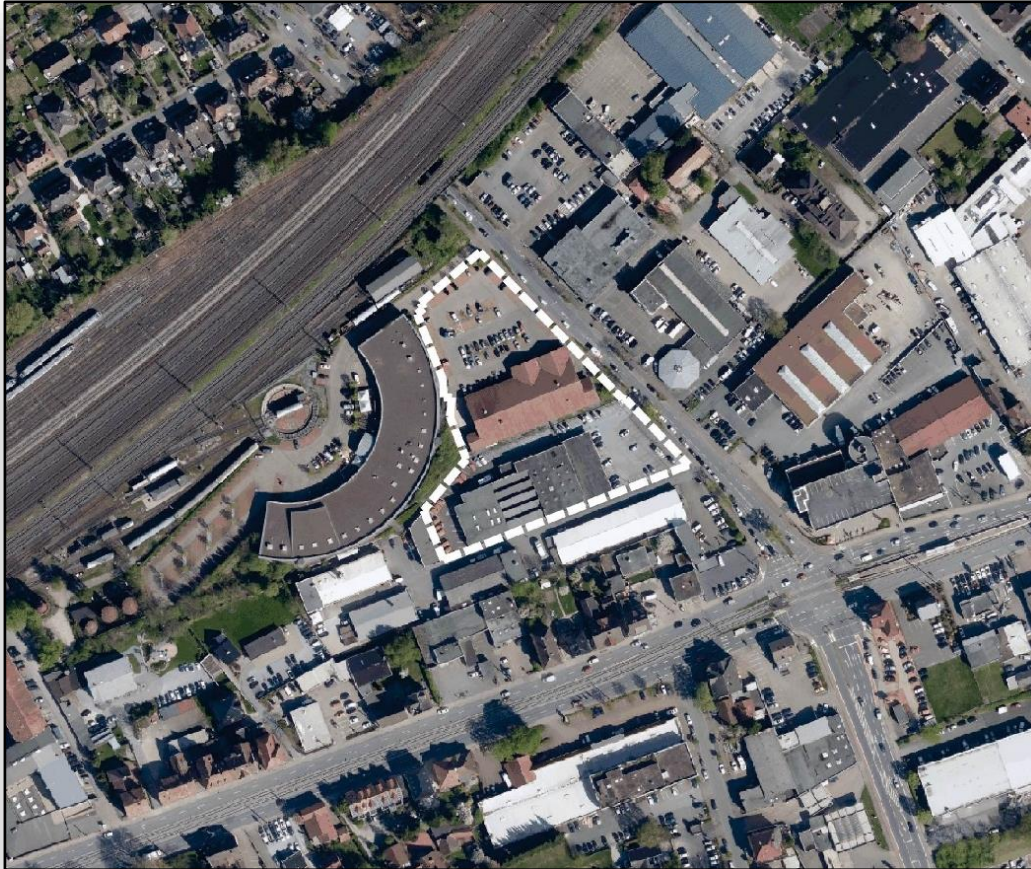
h+t Hempel + Tacke GmbH
■ planen ■ beraten ■ bewerten



Örtliche Gegebenheiten

- Stadtbezirk Mitte
- Westlich der Stadtheider Straße
- Ca. 200 m nordwestlich der Kreuzung Stadtheider Straße / Am Stadtholz und Herforder Straße
- Bahntrasse im Norden
- Plangebietsgröße: ca. 1,0 ha

Bestandssituation



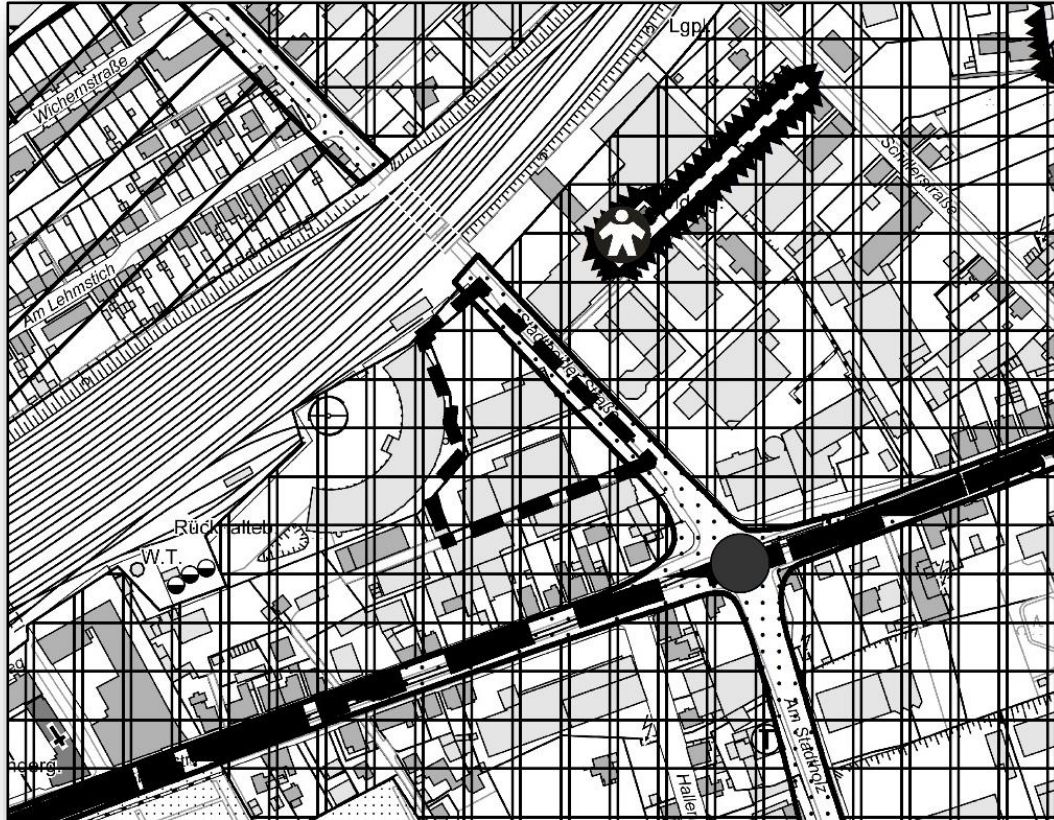
Plangebiet

- Plangebiet überwiegend durch bestehenden Lebensmitteleinzelhändler und dazugehöriger Stellplatzanlage sowie durch mehrere gewerblich genutzte Hallen geprägt
- Umfeld des Plangebietes durch heterogene Nutzungen geprägt, wie z. B. Kfz-Werkstätten, Autovermietung, Freizeiteinrichtungen und Veranstaltungsstätte Lokschuppen
- Nördlich des Plangebietes verläuft Bahntrasse in Hochlage
- Nördlich der Bahntrasse befindet sich Wohnbebauung

Bestandssituation



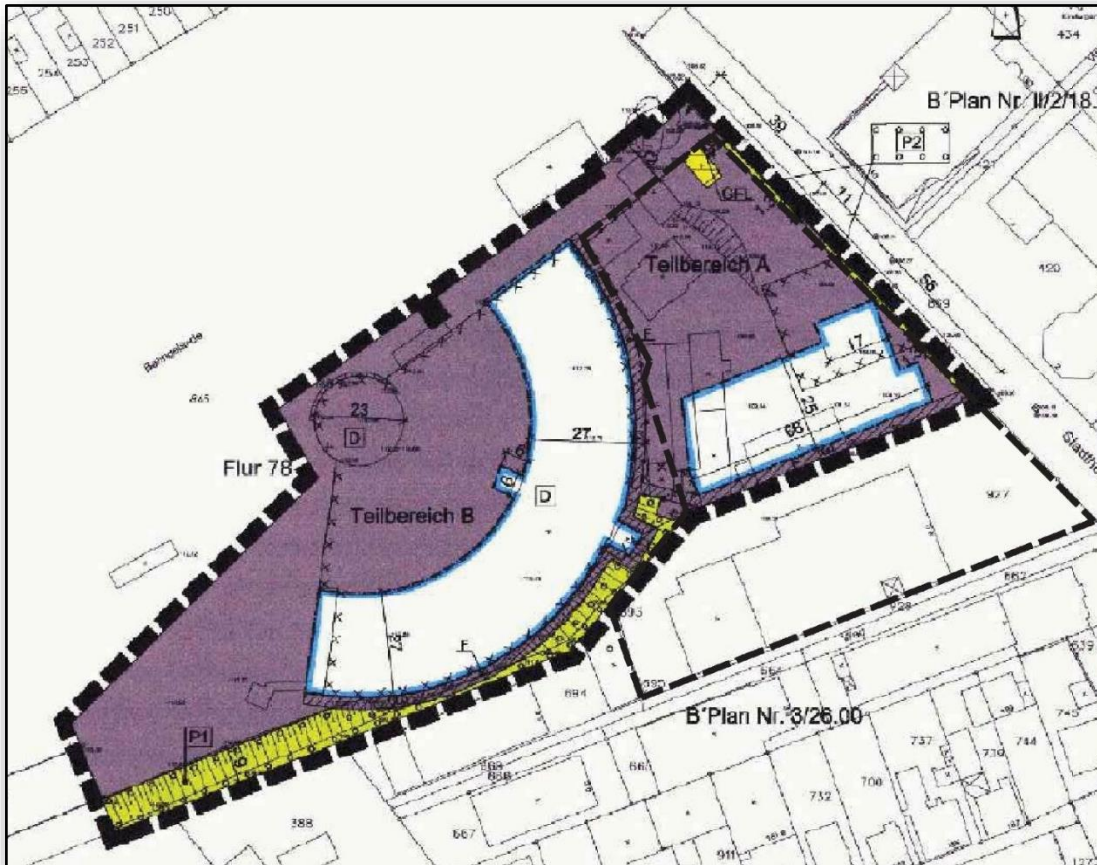
Flächennutzungsplan



Plangebiet

- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar
 - FNP soll zum Entwurfsbeschluss für den Teilbereich des Einzelhandelbetriebes im Wege der Berichtigung angepasst werden
- Ziel der Berichtigung: Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“



- Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des B-Planes Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“, der seit 2003 rechtsverbindlich ist
- Für den maßgebenden Teilbereich A sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetrieb mit max. 725 m² Verkaufsfläche,
 - Bäckereifachshop mit max. 40 m² Verkaufsfläche,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen.
 - Dachneigung 18° - 22°

Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/3/26.00



- Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des B-Planes Nr. III/3/26.00 , der seit 1963 rechtsverbindlich ist
- Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiet fest
- Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 und Nr. III/3/26.00 notwendig
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Planungsziele

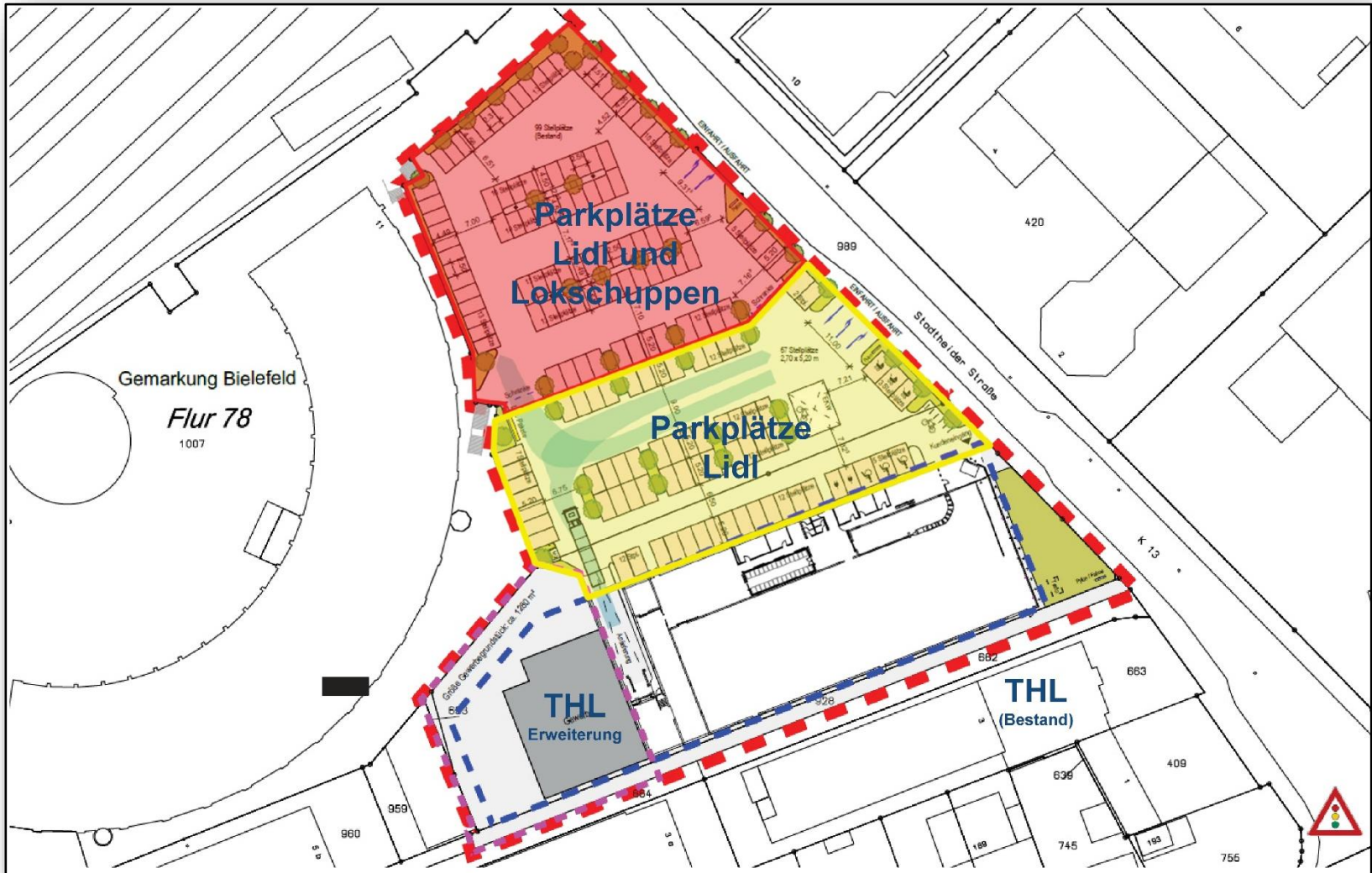
- Verlegung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels wird zum Anlass genommen, die Zulässigkeit des Einzelhandels am Standort qualifiziert zu steuern
- Derzeit bestehen am Standort durch den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel sowie einer erteilten Baugenehmigung für einen Sonderposten- / Aktionsverkauf Baurechte für insgesamt 1.740 m² Verkaufsfläche
- Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie Teile der Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen und anschließend auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude zur Einzelhandelsnutzung neu zu errichten
- Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Lokschuppens genutzt werden
- Insgesamt zulässige Verkaufsfläche reduziert sich durch die planungsrechtliche Steuerung gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 360 m²
- Planungsrechtliche Steuerung wird außerdem dazu genutzt, das angrenzende Baudenkmal „Ringlokschuppen“ optisch zum öffentlichen Straßenraum freizulegen und dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten

Gestaltungsplan- Vorentwurf



- Konzept sieht einen Lebensmitteleinzelhandel mit Stellplatzanlage sowie eine gewerbliche Nutzung im Südwesten vor
- Teile der vorhandenen gewerblichen Hallen im Süden des Plangebietes sollen abgerissen werden
- Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden dient sowohl dem Einzelhandel, als auch dem Veranstaltungsort Lokschuppen
- Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin aus östlicher Richtung über die Stadtheider Straße
- Der Ein- und Ausgang des Lebensmittel-einzelhandels orientiert sich zum öffentlichen Raum hin
- Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen
- Seitens des Investors ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Einzelhandels vorgesehen

Gestaltungsplan- Vorentwurf



Nutzungsplan- Vorentwurf



Geplante Festsetzungen SO

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
- Maximale Verkaufsfläche: 1.380 m²
 - Mindestens 90% nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
 - Maximal 10% zentrenrelevante Sortimente ohne Nahversorgungsrelevanz
- Abweichende Bauweise; GRZ: 0,8
- Ein Vollgeschoss
- Flachdach / Pultdach $\leq 7^\circ$
- GHmax.: 116,0 m ü. NHN
- Bauflächen am Südrand orientiert, nördlich Stellplatzflächen
- Bäume an der Stadtheider Straße sollen erhalten werden

Nutzungsplan- Vorentwurf



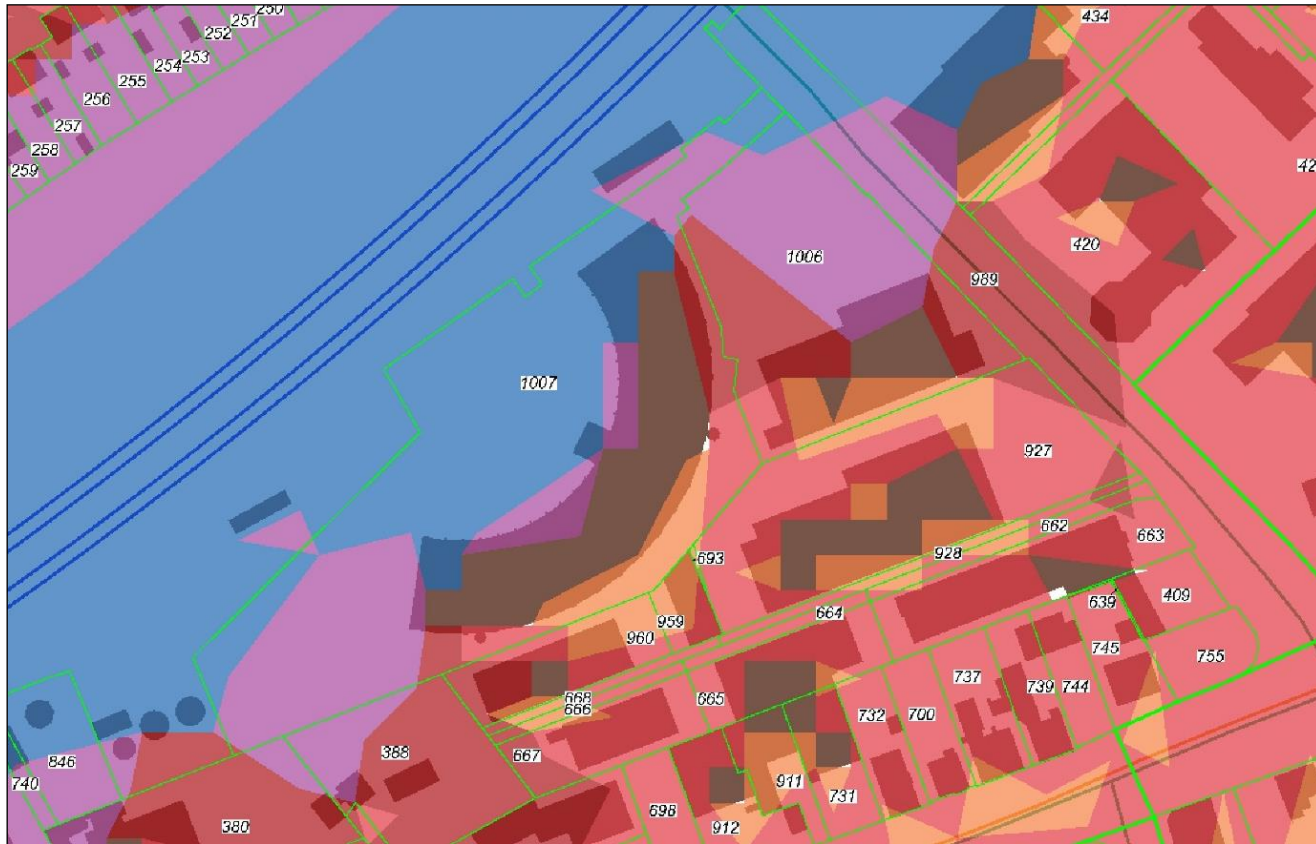
Geplante Festsetzungen GE

- Im südwestlichen Bereich Festsetzung als Gewerbegebiet
- Abweichende Bauweise
- GRZ: 0,8; GFZ: 1,6
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Flachdach / Pultdach $\leq 7^\circ$
- GHmax.: 115,5 m ü. NHN



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Lärmkarte NRW – Schienenwege des Bundes



Lärmkarte NRW, Schienenwege des Bundes, 24h (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o. M.



Lärmkarte NRW – Straßenverkehr 24h



Lärmkarte NRW, Straßenverkehr, 24h (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o. M.

