Anlage

C

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- **Begründung**

Stand: Satzung; Juli 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

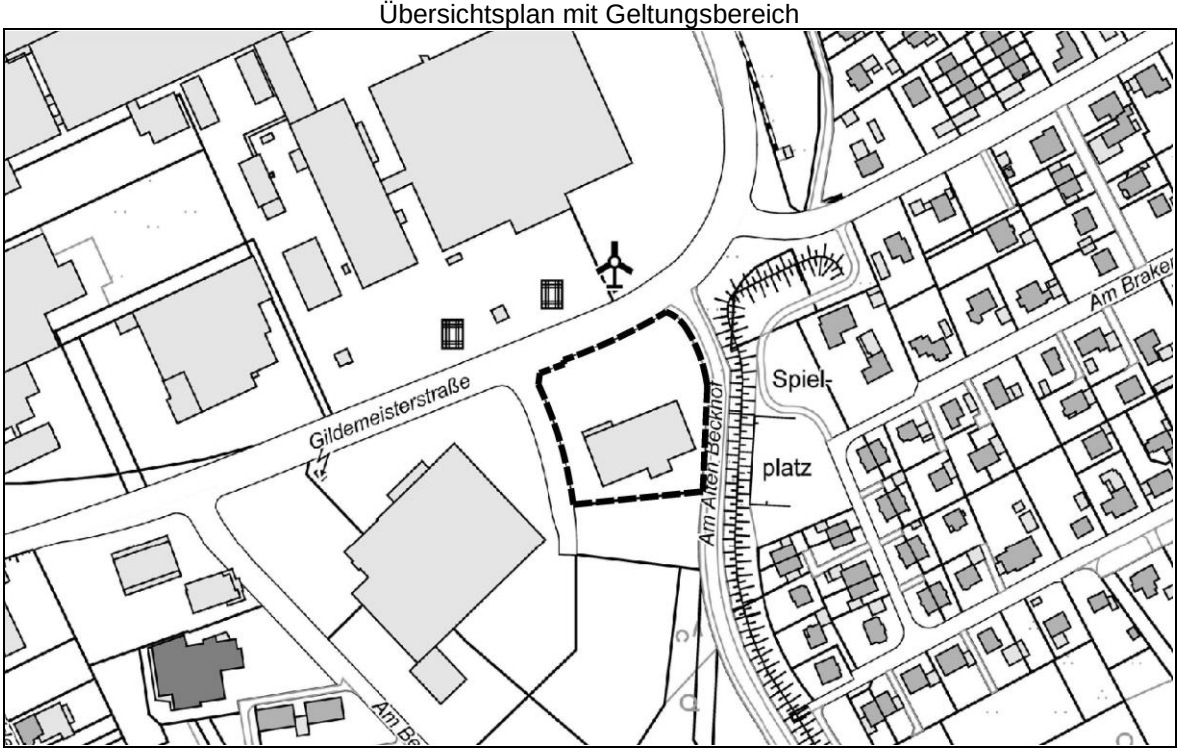
3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

„Gewerbegebiet Beckhof“

Begründung

Satzung
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

C: Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets 2

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 3

4. Planungsziele und Plankonzept 7

4.1 Planungsziele 7

4.2 Städtebauliches Konzept 7

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen 7

5.1 Art der baulichen Nutzung 7

5.2 Maß der baulichen Nutzung 10

5.3 Verkehr und Erschließung 10

5.4 Immissionsschutz 11

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur 11

5.6 Freizeit, Erholung und Sport 11

5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft 11

5.8 Denkmalschutz 13

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 13

6. Belange des Umweltschutzes 13

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 13

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 14

6.3 Artenschutz 14

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz 14

6.5 Altlasten und Kampfmittel 14

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz 15

7. Umsetzung der Bauleitplanung 15

7.1 Bodenordnung 15

7.2 Flächenbilanz 15

7.3 Finanzielle Auswirkungen 15

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse 15

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf 16

8. Vorliegende Gutachten 16

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587); soll der Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ für das Gelände westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße geändert werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Lebensmitteldiscounters in Bielefeld-Dalbke. Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Betreibers, die Verkaufsfläche des bestehenden Discounters zu erweitern. Im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen soll zudem eine umfassende Modernisierung der Betriebsstätte in die Wege geleitet werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf ca. 370 m² Verkaufsfläche und soll durch Abriss und Neubau erfolgen. Die gesamte Verkaufsfläche des Discountmarktes würde nach der Erweiterung ca. 1.270 m² betragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielvorstellungen der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten. Der Vorhabenstandort an sich leistet als bestehender Betrieb bereits einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Bei einem Wegfall der Betriebsstätte entstände für den südlichsten Siedlungsbereich des Bezirkes eine Versorgungslücke. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist nach wie vor als städtebaulich verträglich zu beurteilen. Eine diesbezüglich durchgeführte Verträglichkeitsstudie konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Da die Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Anpassung der überbaubaren Bereiche.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt und das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist, soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ im Normalverfahren erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ liegt im Ortsteil Dalbke des Bielefelder Stadtbezirks Sennestadt, ca. 300 m nördlich der Grenze zwischen Bielefeld und der Stadt Schloss Holte-Stukenbrock.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Am Alten Beckhof“, im Norden durch die Gildemeisterstraße und im Westen durch die Straße „Am Beckhof“ begrenzt. Es liegt auf dem Flurstück 3625, Flur 11 der Gemarkung Sennestadt und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,62 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Der bestehende Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² nimmt die südliche Hälfte des Plangebietes ein. Auf der nördlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage, in deren Zusammenhang Bäume und andere Anpflanzungen bestehen. Das Gelände des Plangebietes ist über weite Teile ebenerdig.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Gewerbenutzungen und Erschließungsanlagen geprägt. Östlich des Geltungsbereiches und der direkt daran angrenzenden Straße befindet sich ein ca. 4 m höher Lärmschutzwall mit dahinter liegender Wohnbebauung. Südlich des Geltungsbereiches liegen Waldflächen. Westlich des Geltungsbereiches stehen ein Druckzentrum und bauliche Anlagen der russisch-orthodoxen Kirche. Nördlich des Geltungsbereiches und der direkt angrenzenden Gildemeisterstraße befinden sich diverse weitere großflächige Gewerbebetriebe. Die Bebauungsformen sind entsprechend der gewerblichen Prägung sehr heterogen.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – Luftbilder 2017. Eigene Überarbeitung.

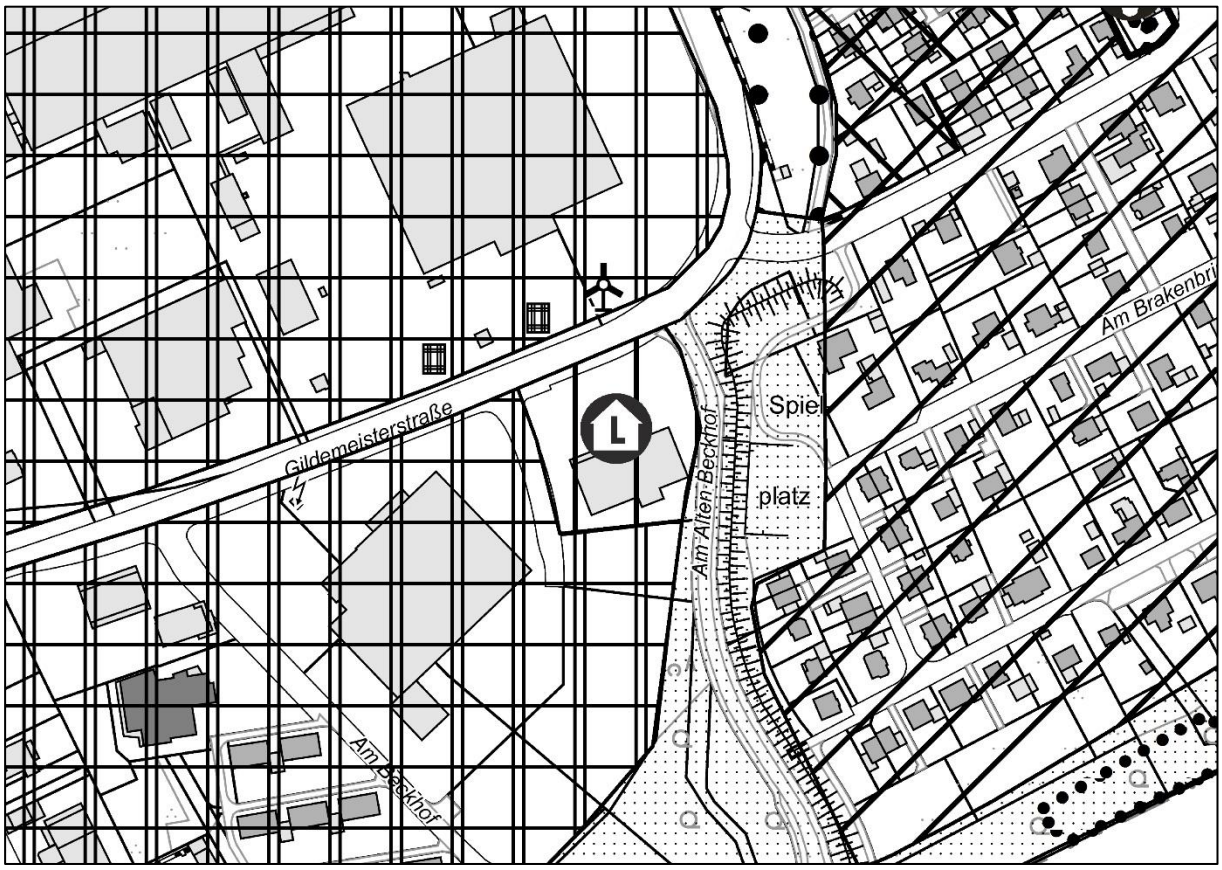
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist, als Fläche für Versorgungsinfrastruktur, zielkonform mit den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 3. Änderung als Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Eine Änderung des FNP und ein damit einhergehendes landesplanerisches Genehmigungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW ist somit nicht notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung in dieser Hinsicht nicht beeinträchtigt.



Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – Auszug FNP.

Bebauungspläne

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 m² festgesetzt. Das zulässige Kernsortiment beschränkt sich auf die Warengruppen Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Haushaltswaren, Schnittblumen und Tierwaren und umfasst damit nahversorgungsrelevante Sortimente. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind eine Gebäudehöhe von 10 Metern bei maximal 2 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Es ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen und weiteren Inhalte orientieren sich am ursprünglichen Einzelhandelsvorhaben.

Weiterhin enthält der momentan rechtsverbindliche Bebauungsplan im Plangebiet Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Pflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen), zum Lärmschutz (Schall-Leistungspegel), zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (nördliche und östliche Grenze von Flurstück 3625) und zur Baugestaltung (Werbeanlagen, Einfriedungen, Dachausbildung).

Südlich und westlich des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. I/St 35 öffentliche Verkehrsflächen und Gewerbegebiete festgesetzt. Die Flächen östlich des Plangebietes sind durch den Bebauungsplan Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ überplant und als Verkehrsfläche, Fläche für Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall) und dahinter liegende allgemeine Wohngebiete festgesetzt.



Quelle: Stadt Bielefeld 2018: Online-Kartendienst – BPlan Nr. I/St 35. Eigene Überarbeitung.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Planung sind aufgrund ihrer Zielsetzung die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Bielefeld[1] verankert.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Bielefeld sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Bielefeld
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt
- Sicherung und Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden / anzusiedelnden Einzelhandel
- Ausschluss konterkarierender Planungen
- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels

Das der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ zugrunde liegende Vorhaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie (siehe auch Kapitel 5.1) u.a. hinsichtlich seiner Konformität mit dem EHK 2009 der Stadt Bielefeld und der Fortschreibung des EHK (im Entwurf) untersucht.

Bezüglich der Konformität mit dem EHK der Stadt Bielefeld liegt mit dem Erweiterungsvorhaben ein atypischer Fall vor. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im begründeten Einzelfall auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist gemäß EHK, dass der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betrieb gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst wird. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben der im EHK genannten Definition einer atypischen Fallgestaltung entspricht. Gründe dafür sind die hohe Nahversorgungsrelevanz des Standortes im wohnortnahen Versorgungsnetz der Bielefeld, die fehlenden Überschneidungen mit den (Nah-) Versorgungsradien benachbarter Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen und die Nichtexistenz negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Damit entspricht das Erweiterungsvorhaben den im EHK der Stadt Bielefeld definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, obwohl es sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.

---

[1] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019. Dortmund, Juli 2019.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Es ist seitens des Betreibers geplant, den Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept umzustellen und auf eine zeitgemäße Dimensionierung zu erweitern, damit die Betriebsstätte den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entspricht. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 900 m² auf ca. 1.270 m². Die Anpassungen dienen dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstätte und sollen durch vollständigen Neubau erfolgen. Das Vorhaben lässt sich somit als nachhaltige Sicherung eines etablierten Nahversorgungsbetriebes charakterisieren.

Die angestrebte Erweiterung und Modernisierung steht den Festsetzungen des momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bedarf insbesondere einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und einer Änderung der überbaubaren Bereiche.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des Vorhabens unterscheidet sich nicht wesentlich vom bestehenden Discountmarkt. Das Hauptgebäude ist, wie im Bestand, auf der südlichen Hälfte des Flurstücks 3625 vorgesehen. Gemäß Vorhabenplanung ist die ebenerdige Stellplatzanlage nach wie vor dem Baukörper vorgelagert, die Stellplätze sind dabei in umfahrbaren Reihen angeordnet. Die Warenanlieferung soll weiterhin an der südlichen Seite des Baukörpers erfolgen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage für die Anpassungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.270 m². Dabei ist festzuhalten, dass in Lebensmitteldiscountern des Betreibers unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten grundsätzlich dasselbe Angebot vorgehalten wird. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der angebotenen Waren des geplanten Discountmarktes nach wie vor im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren). Inzwischen nehmen jedoch die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch/Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein, als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Das übrige Sortiment soll aus wöchentlich wechselnden Aktionswaren im Bereich der Nonfood-Sortimente bestehen. Letztere umfassen regelmäßig sämtliche Warengruppen des Einzelhandels. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt insgesamt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab, sondern soll die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe schaffen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie[2] wurde umfassend analysiert, ob das geplante Erweiterungsvorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist.

---

[2] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Beckhof in Bielefeld. Köln/ Hamburg, September 2018.

Die Verträglichkeitsstudie prognostiziert diverse absatzwirtschaftliche Umlenkungswirkungen durch das geplante Vorhaben. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte im Umfeld der angrenzenden Siedlungsquartiere. Dies betrifft insbesondere die nächstgelegenen Discountmärkte Netto und Penny in Schloss Holte, die Anbieter in Bielefeld Sennestadt sowie den Aldi am Ergänzungsstandort „City am Rathaus“ in Schloss Holte-Stukenbrock.

Für die Einschätzung der Verträglichkeit ist es von Relevanz, inwieweit sich aus den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ableiten lassen, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit zur Folge hätten. Diesbezüglich hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen durch das Erweiterungsvorhaben nicht negativ betroffen sind. Die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen stellen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird voraussichtlich nicht eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können gemäß der Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW von Relevanz:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich Ziel 6.5-1 besteht Zielkonformität (siehe auch Kapitel 3). Da der Planstandort sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist im Hinblick auf Ziel 6.5-2 zu prüfen, ob die sogenannte Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Gemäß der Verträglichkeitsstudie ist dies der Fall. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 dient der Sicherung der Nahversorgung im südlichen Randbereich des Bielefelder Stadtgebietes und ist somit durch die Ausnahmeregelung konform mit Ziel 6.5-2. Ziel 6.5-3 soll der wesentlichen Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und Gefährdung der städtebaulich schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten entgegenwirken. Die Verträglichkeitsstudie leitet von den Untersuchungen der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens ab, dass auch bezüglich Ziel 6.5-3 Konformität besteht.

In der Summe hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass das geplante Erweiterungsvorhaben städtebaulich verträglich ist und in bedeutender Weise zur Sicherung der Nahversorgung für die südlichsten Wohnquartiere des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt beiträgt. Darüber hinaus entspricht es den im EHK der Stadt Bielefeld genannten Zielen und den Vorgaben der Landesplanung.

Um das Vorhaben in der Form zu ermöglichen, die in der Verträglichkeitsstudie als städtebaulich verträglich bewertet wurde, wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ ein Sonstiges Sondergebiet gemäß 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Weiterhin werden die zulässigen Sortimente inklusive der damit verbundenen Verkaufsfläche wie folgt beschränkt:

- maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.270 m², davon:
- mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (indoor), Apothekenwaren)

- maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente ohne Nahversorgungsrelevanz und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bielefelder Sortimentsliste, zum Beispiel Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker-/ und Gartenbedarf

Diese Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen sind für den Erhalt und die Entwicklung der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen. Durch die Orientierung an der Bielefelder Sortimentsliste (siehe nachfolgende Tabelle) wird sichergestellt, dass die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Blumen (Indoor)	
Drogeriewaren	
Getränke[1]	
Nahrungs- und Genussmittel[2]	
Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia[3]	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik[4]	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren[5]	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant: Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Kfz- und Motorradhandel
Bauelemente, Baustoffe[6]	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen[7]	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Campingartikel[8]	Maschinen, Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Eisenwaren und Beschläge	Möbel[12]
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden / Markisen
Erotikartikel	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitärbedarf
Farben / Lacke	Sportgroßgeräte[13]
Fliesen	Tapeten
Gartenartikel / -geräte[9]	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
Jagdartikel, Waffen und Zubehör	Zoologische Artikel, inkl. Heimtierfutter, lebende Tiere
Kamine / Kachelöfen / Heizungen	
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[10, 11], Motorradbekleidung	

Quelle: Junker und Kruse 2019: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019 – Bielefelder Sortimentsliste.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudehöhe sowie Zahl der Vollgeschosse fixiert.

Als maximale Gebäudehöhe werden in Anlehnung an das geplante Erweiterungsvorhaben für das Plangebiet 137 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8 m über der Geländeoberfläche. Die GRZ wird auf 0,8 und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Davon ausgehend wird die GFZ auf 0,8 beschränkt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und andererseits eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und den Anforderungen des Vorhabens ermöglicht.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der in Abweichung von der offenen Bauweise Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, deren Verlauf sich nahe an dem geplanten Vorhaben orientiert.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gildemeisterstraße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Beckhof“. Über die Gildemeisterstraße und ihre Verlängerung durch die Morsestraße ist das Plangebiet an das nördlicher gelegene Bielefelder Stadtgebiet angebunden. Darüber hinaus besteht Anschluss an den Siedlungsbereich „Am Heideblümchen“ und die Wohnquartiere von Sende (Schloss Holte-Stukenbrock). Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Discountmarkt sowie der Anlieferverkehr sollen sich gemäß Planungskonzept an der westlich des Plangebietes liegenden Straße „Am Beckhof“ befinden. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der nördlichen und östlichen Kante des Plangebietes verankert. Die Festsetzung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

Ruhender Verkehr

Gemäß Vorhabenplanung ist auf der nördlichen Teilhälfte des Plangebietes eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind ca. 80 in umfahrbaren Reihen angeordnete Stellplätze geplant. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Anlage sowohl optimal befahrbar als auch in quantitativer Hinsicht (Anzahl der Stellplätze) großzügig bemessen ist. In Verbindung mit der Ausgestaltung der äußeren Erschließung lässt sich der Standort als autokundenorientiert bewerten.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die Stellplätze planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der Stellplatznachweis wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Haltestelle „Morsestraße“ gegeben, wo Zugang zu den Buslinien 39, 46, 47, 237 und 238 besteht.

Fußgänger

Der Standort besitzt über die Autokundenorientierung hinaus grundsätzlich eine gute fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete. Der Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius ~ 700m) umfasst die östlich an den Standort angrenzenden Wohnquartiere zwischen Mörsestraße und Paderborner Straße (Stadtteil Dalbke) als auch das auf der westlichen Seite des Gewerbegebietes „Am Beckhof“ liegende Wohnquartier „Am Heideblümchen“.

Insgesamt wird den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen. Der Standort kann durch die gute Anbindung seine Funktion im Rahmen der ergänzenden Grundversorgung erfüllen.

5.4. Immissionsschutz

Insgesamt ist das Plangebiet und die nähere Umgebung durch verschiedene Lärmquellen (u.a. Gildemeisterstraße, Autobahn A33) vorbelastet. Die Festsetzungen begründen jedoch nicht die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen.

Durch die Ausweitung der zulässigen Verkaufsfläche erhöhen sich die potenziellen Lärmemissionen, die durch den Kunden- und Anlieferverkehr induziert werden. Es wurde deshalb im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob die Bebauungsplanänderung Lärmkonflikte nach sich zieht. Die Schallimmissionsprognose hatte zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Schallimmissionen (DIN 18005) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auch bei einer Realisierung des Vorhabens eingehalten werden können. Sichergestellt wird dies auf Ebene der Bebauungsplanung durch die Festsetzung eines maximal zulässigen „immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels“ für das SO-EZH. Insofern wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärmemissionen führen.[3]

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch die Lage im Randbereich der Stadt bestimmt. Die nächstgrößere Immissionsquellen sind die Gildemeisterstr sowie die Autobahn A33. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung im heterogenen Quartier ist von einer relativ guten Durchlüftung auszugehen. Durch die Abstände zur A33 sowie der guten Durchlüftung des Quartiers ist nicht von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im Quartier auszugehen. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden mit Sicherheit eingehalten. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche und die Modernisierung des Marktes werden eventuell Mehrverkehre im Quartier entstehen. Diese werden jedoch keine Größenordnung erreichen, bei der sich die Luftqualität im Quartier wesentlich verschlechtern würde.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialer oder kultureller Infrastruktur ausgelöst.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind durch die Planung nicht betroffen.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

---

[3] vgl. Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose / Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. I/St 35. Leipzig, August 2019.

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW 2018 eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies laut Feuerwehramt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, 1600 l/min (96 m^3/h) für mindestens 2 Stunden. Der Versorgungsträger kann diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

Wärmeversorgung

Der örtliche Energieversorger hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen, dass eine nachhaltige, klimafreundliche Versorgung mit Wärme durch eine kombinierte Wärme- / Kälteversorgung auf Grundlage von Wärmepumpen mit Anbindung an die Wärmerückgewinnung der Kälteanlage eine Raumwärmeversorgung erfolgen könnte.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Kanaleinzugsgebietes der Gemeinschaftskläranlage Verl-Sende. Die Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserhauptsammler in der Gildemeisterstraße. Dieser befindet sich im weiteren Verlauf auf dem Gebiet der Gemeinde Schloss-Holte-Stukenbrock und endet auf der o.g. Kläranlage. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von zusätzlichen öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Darüber hinaus ist die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form einzuhalten.

Die im Plangebiet bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen keine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Diese Erkenntnis brachte ein hydrogeologisches Gutachten (Schmidt und Partner, März 2004), das während des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ durchgeführt wurde. Davon ausgehend wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen öffentlichen Regenwasserkanäle ortsnah in den Menkebach eingeleitet. Für die geplante Erweiterung durch Abriss und Neubau wird keine Regenklärung benötigt, weil die geringe Stellplatzanzahl nur geringe Oberflächenverschmutzungen erwarten lässt. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von zusätzlichen öffentlichen Regenwasserkanälen erforderlich.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Unter „Sonstige Hinweise“ innerhalb der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden zu diesem Zwecke geeignete Maßnahmen empfohlen.

5.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler.

Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld) anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen Prägung sehr heterogen. Aus diesem Grund werden im Bereich der Baugestaltung lediglich Festsetzungen zur Dachausbildung, zu den Einfriedungen und zu den zulässigen Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird eine unbegründete Überregelung und Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren vermieden. Gleichzeitig wird jedoch ein Mindestmaß an Homogenität in Bezug auf das Quartier gewahrt.

Durch die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorliegt[4].

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Die Umweltprüfung hatte zum Ergebnis, dass von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 keine relevanten Wirkungen ausgehen und für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I St/35 liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die durch die derzeitige Nutzung bedingten Eingriff in Natur und Landschaft wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits ermittelt und umgesetzt. Insofern besteht kein Erfordernis von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen.[5]

---

[4] Mestermann Landschaftsplanung: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35. Warstein-Hirschberg, August 2019.

[5] vgl. ebenda, Kapitel 4.3

Als landschaftspflegerische Maßnahmen wird festgesetzt, dass je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen ist und vier Bäume östlich des geplanten Gebäudes anzupflanzen sind. Diese Festsetzungen sollen einerseits dazu dienen, eine adäquate Verschattung im Bereich der versiegelten Flächen zu sichern, andererseits die Aufheizung des geplanten Gebäudes zu verringern, und so zur Verbesserung des Ortsklimas beitragen.

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzschutzgebiete. Es existieren in der näheren Umgebung ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope, Biotopkatasterflächen und Biotopverbundflächen. Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete bzw. Flächen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

6.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet werden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte außerdem am 03.06.2019 eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche.[6]

Die Artenschutzprüfung hatte zum Ergebnis, dass unter der Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere ergeben sich nicht.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad handelt und auch bauplanungsrechtlich keine erhöhte Nutzungsintensität zugelassen wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind bereits als anthropogen verändert einzustufen und können größtenteils keine Bodenfunktionen mehr erfüllen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das nächste Gewässer, der Menkebach, liegt ca. 200 Meter südlich des Geltungsbereiches. Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten sind bislang im Plangebiet nicht bekannt.

---

[6] Mestermann Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35. Warstein-Hirschberg, August 2019.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Klimaschutz

Laut Stadtklimaanalyse 2019 sind die bioklimatischen Bedingungen im Plangebiet aktuell und auch künftig ungünstig.

In der Planungshinweiskarte Stadtklima ist das Plangebiet als Fläche mit Sanierungsbedarf 4. Priorität klassifiziert, d. h. als Fläche, die unter dem Einfluss des bis 2050 zu erwartenden Klimawandels eine sehr ungünstige thermische Situation aufweist und zu weniger als 25 % von Kaltluft durchflossen wird. Der Kaltlufteinfluss aus der östlich gelegenen Grünverbindung sowie die Kühleffekte durch bodennahen Kühle spendenden Luftaustausch aus den südlichen Grünflächen erreichen die Fläche des SO nur teilweise.

Die geplante Erweiterung findet auf einer bereits heute fast vollständig versiegelten Fläche statt. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung vom Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage und östlich des geplanten Gebäudes (siehe Kapitel 6.2) wird der klimawandelbedingten Zunahme der Wärmebelastung im Plangebiet entgegengewirkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Energieeffizienz

Der Neubau und die damit einhergehende Modernisierung des Discountmarktes führen dazu, dass aktuelle Mindeststandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.222 m²
Sonstiges Sondergebiet	6.222 m²

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten verbunden sind, vollständig zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Durch die 3. Änderung sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt werden.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bei der das Hervorrufen abwägungsrelevanter Umweltbelange nicht auszuschließen ist. In Anlehnung an die Rechtsprechung in Bezug auf vergleichbare Planungen (u.a. OVG NRW 2014, 7 D 57/12.NE) soll die 3. Änderung „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplans Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ im Normalverfahren erfolgen.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	04.03.2019
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	29.04.2019 – 17.05.2019
Bürgerinformationsveranstaltung	07.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	03.04.2019 – 17.05.2019
Entwurfsbeschluss	03.12.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Fortführung öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.02.2020 – 18.03.2020 25.05.2020 – 08.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14.02.2020 – 31.03.2020

8. Vorliegende Gutachten

- Verträglichkeitsstudie Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Beckhof in Bielefeld. Köln/ Hamburg, September 2018.)
- Lärmgutachten (Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose / Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. I/St 35. Leipzig, August 2019.)
- Umweltbericht (Mestermann Landschaftsplanung: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35. Warstein-Hirschberg, Juli 2020.)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Mestermann Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 35. Warstein-Hirschberg, August 2019).

Bielefeld, im Juli 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 52155735550
Mail: info@hempel-tacke.de