Anlage

D

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

- **Begründung**

Stand: 2. Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; März 2021

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 ""“Breipohls Hof“

Verfahrensstand: 2. Entwurf März 2021



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Bielefeld

Stadtbezirk Senne

Bebauungsplan

Nr. I/S 48

„Breipohls Hof“, 1. Änderung

„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“

Begründung

Planungsstand:

2. Entwurf März 2021

D: Begründung zur 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeines**
2. **Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
3. **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
4. **Planungsziele und Plankonzept**
   - 4.1 Planungsziele
   - 4.2 Städtebaulicher Vorentwurf / Konzept
5. **Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - 5.4 Verkehr und Erschließung
   - 5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - 5.6 Immissionsschutz
   - 5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
   - 5.8 Flächen für Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds
6. **Umsetzung der Bauleitplanung**
   - 6.1 Bodenordnung
   - 6.2 Umweltprüfung
   - 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft
   - 6.4 Kompensation
   - 6.5 Flächenbilanz
   - 6.6 Finanzielle Auswirkungen
   - 6.7 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse
   - 6.8 Verfahrensart und Verfahrensablauf
7. **Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Planungsanlass

Im Stadtbezirk Senne befindet sich an der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße das Grundstück Windelsbleicher Straße 210-214.

Geplant ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm in Kombination mit Wohnungen von ca. 600 m² Wohnfläche. Zusätzlich sollen kleinere Ladeneinheiten, Gastronomie und Dienstleistungen mit insgesamt bis zu ca. 1.100 qm VKF angesiedelt werden. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt demnach ca. 2.500 qm.

Das Grundstück des geplanten Vorhabens liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet sowie als allgemeines Wohngebiet fest. Für das geplante Einzelhandelsvorhaben sind daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans und die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dient der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne nordwestlich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“, „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden überwiegend durch die südliche Grenze der Flurstücke 1440, 1441 und 1412,
- im Osten durch die Windelsbleicher Straße,
- im Süden durch die Friedrichsdorfer Straße sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 427 und 704,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1412.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1 ha und beinhaltet in der Gemarkung Senne 1 Flur 18 die Flurstücke: 428, 705 und eine Teilfläche von 1563.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.

Abgrenzungsplan



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ für das Gebiet Breipohls Hof

Bestandssituation: Luftbild



Abbildung 2: Bestandssituation, Quelle Luftbild: OLKD Stadt Bielefeld, Stand 01.02.2018 ohne Maßstab

Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Gebietsnutzung

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst überwiegend unbebaute Grundstücke.

Lediglich an der Windelsbleicher Straße befinden sich gemischt genutzte Gebäude (Nr. 210 – 214) mit Wohnungen und einigen gewerblichen Nutzungen, darunter ein Optiker, Praxisräume eines Physiotherapeuten eine Musikschule sowie mehrere Garagen.

Im rückwärtigen Teil befinden sich Gärten bzw. stellt sich das Gebiet als Gartenbrache dar.

Erschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Windelsbleicher Straße und von Süden über die Friedrichsdorfer Straße erschlossen.

Städtebauliche Struktur

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Gebäude und genutzten Bereiche orientieren sich zur Windelsbleicher Straße und werden von dieser erschlossen.

Bei dem Gebäude Windelsbleicher Straße 212 -214 handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist durch Einzelhandelsnutzungen belegt.

Das Gebäude Windelsbleicher Straße 210 stellt sich ebenfalls als zweigeschossiges Gebäude zzgl. Dachgeschoss dar. An das Gebäude ist eine zur Windelsbleicher Straße orientierte Überdachung vorgelagert, die die ehem. Nutzung als Tankstelle noch erkennen lässt.

Bei dem Gebäude 210a handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ebenfalls ausgebautem Dachgeschoss.

Im rückwärtigen Bereich der o.g. ausgebauten Gebäude befinden sich weitere meist eingeschossige Nebengebäude.

Den Gebäuden vorgelagert bestehen betonierte / asphaltierte Flächen, die als (Kunden-)Parkplatz für die vorhandenen Nutzungen dienen.

Freiflächen

Die südlichen und westlichen Teilflächen sind im Bestand baulich nicht genutzt.

Die südliche Teilfläche, angrenzend an die Friedrichsdorfer Straße, stellt sich als regelmäßig gepflegte private Grünfläche dar. Die westliche Teilfläche des Plangebietes wird in geringem Umfang gärtnerisch genutzt. Überwiegend werden die Flächen jedoch nicht genutzt oder gepflegt.

Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes, insbesondere entlang der Windelsbleicher Straße, ist durch gemischt genutzte Strukturen geprägt. Hierzu zählen neben Einzelhandelsnutzungen auch gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Seniorenzentrum. Die Gebäude weisen überwiegend 1-2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ausschließlich wohnbaulich genutzt. Die Bebauungsstruktur umfasst überwiegend Einfamilienhausbebauung mit 1-2 Vollgeschossen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

LEP NRW

Für die Planung relevant sind insbesondere die Ziele des LEP NRW, Stand Februar 2017, zum großflächigen Einzelhandel:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Das Ziel ist erfüllt. Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der bisherige zentrale Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße wurde seiner Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Senne nicht ausreichend gerecht. Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches waren Entwicklungen, insbesondere in Form von Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte, aufgrund fehlender Potenzialflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Im Rahmen der zwischenzeitlich vom Rat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld wurde deshalb in Hinblick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und auf Perspektiven zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtbezirk eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Windelsbleicher Straße nach Norden bis zum bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters am Breipohls Hof vorgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ dient der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne. Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Windelsbleicher Straße und ist städtebaulich integriert. Der Standort ist von umliegenden Wohngebieten und vom ÖPNV-Haltepunkt Senne fußläufig gut erreichbar. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld ist daher gegeben.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Ziel ist erfüllt. Nach dem Ergebnis der Einzelhandelsuntersuchung[1] zum Bebauungsplan wurde nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung (anderer) städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Das Ziel ist nicht relevant, soweit das Vorhaben nach Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im zentralen Versorgungsbereich liegt.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Das Ziel ist nicht relevant, da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Regionalplan

In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Sowohl im Süden, Osten, Norden und Westen des Plangebietes schließen sich weitere als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt Flächen an.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets wie der noch wirksame Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt werden und bestätigt damit das Ziel des noch wirksamen Regionalplans. Eine Ver-

[1] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, März 2019
Stand: 2. Entwurf; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (März 2021)

einbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

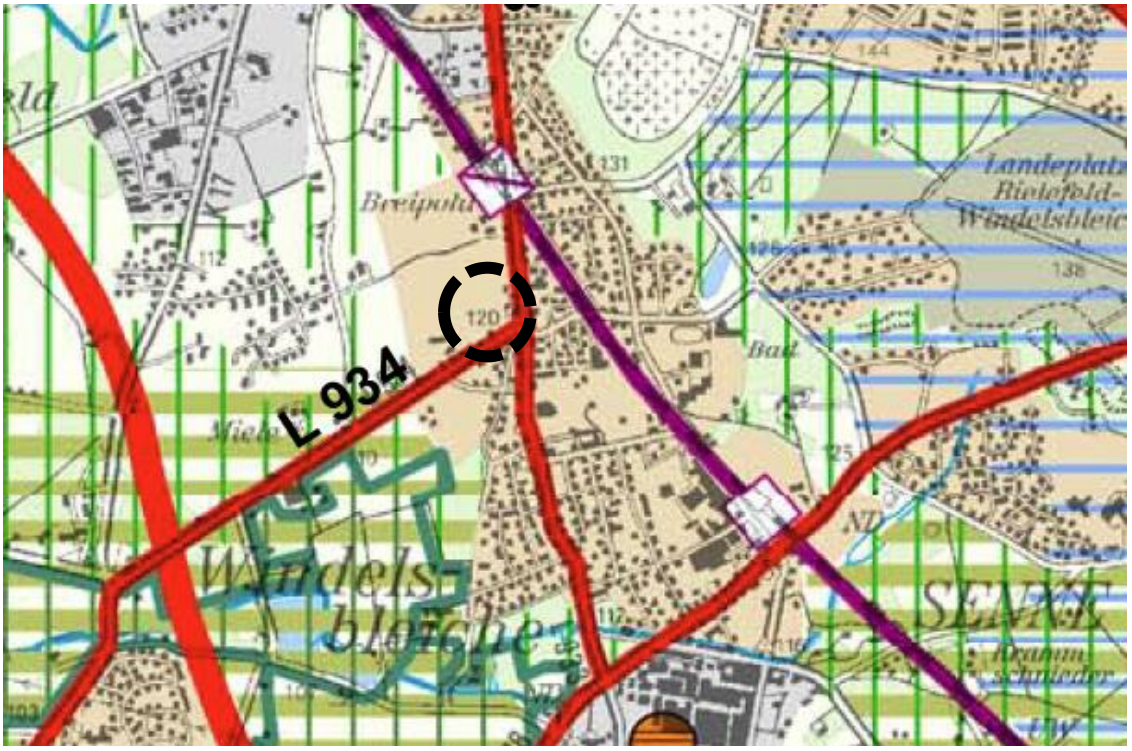


Abbildung 3: *Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld / Ausschnitt Blatt 16 / Quelle: bezreg-detmold.nrw*

Insbesondere folgende Ziele und Grundsätze sind im Rahmen der Planung zu beachten:

- *Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB (Ziel 1 Kap. 2).*
- *Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln (Ziel 1 Kap. 7).*

  Das Ziel ist erfüllt. Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich.

- *Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 (3) BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.*
  Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 (3) BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet. (Ziel 4 Kap. 7).

Das Ziel ist erfüllt. Nach der Einzelhandelsuntersuchung[2] zum Bebauungsplan wurde wird von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung (anderer) städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen. Die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist danach – bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich – als maßstabsgerecht zu bewerten.

Flächennutzungsplan

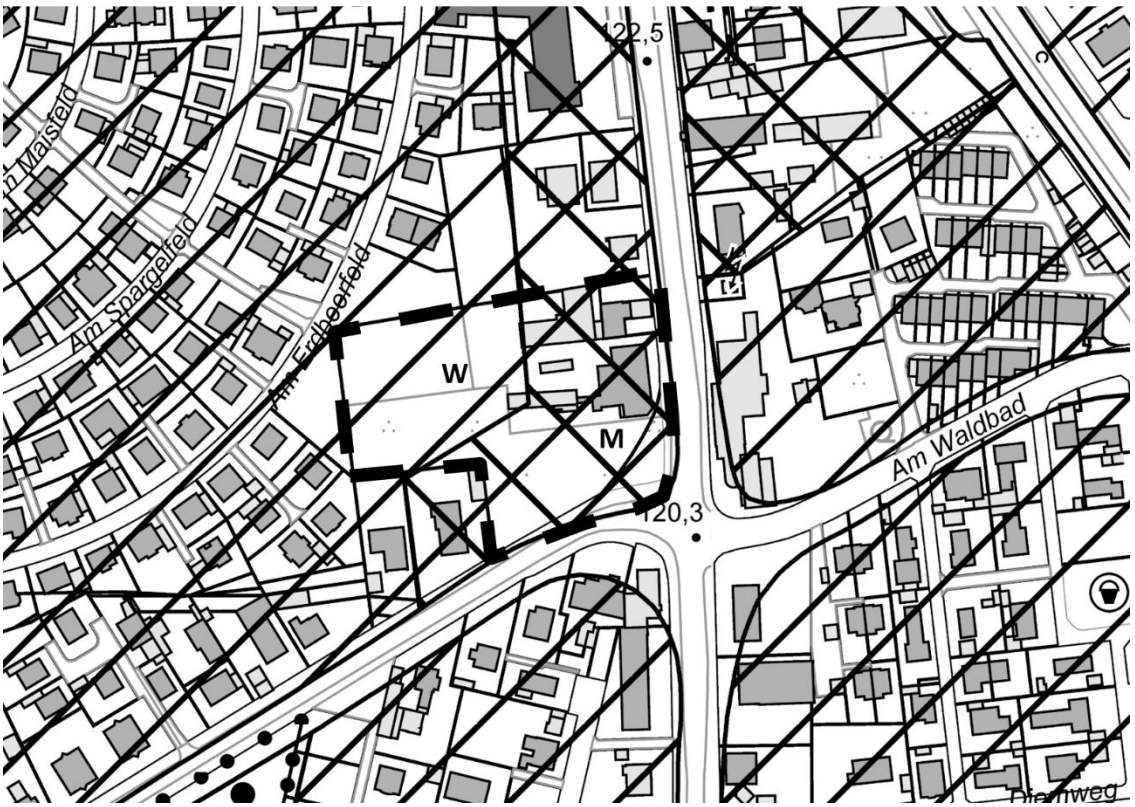


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld / Quelle: Stadt Bielefeld (ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Es besteht keine Überlagerung der Flächen mit nachrichtlich übernommenen anderen Darstellungen.

Die geplante Festsetzung als Sondergebiete für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel erforderlich. Die geplante Änderung ist im weiteren Verfahren gemäß § 1 (4) BauGB i.V.m. § 34 Landesplanungsgesetz mit der Regionalplanungsbehörde hinsichtlich bestehender Ziele der Raumordnung abzustimmen.

Die 248. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ durchgeführt.

[2] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, März 2019
Stand: 2. Entwurf; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (März 2021)

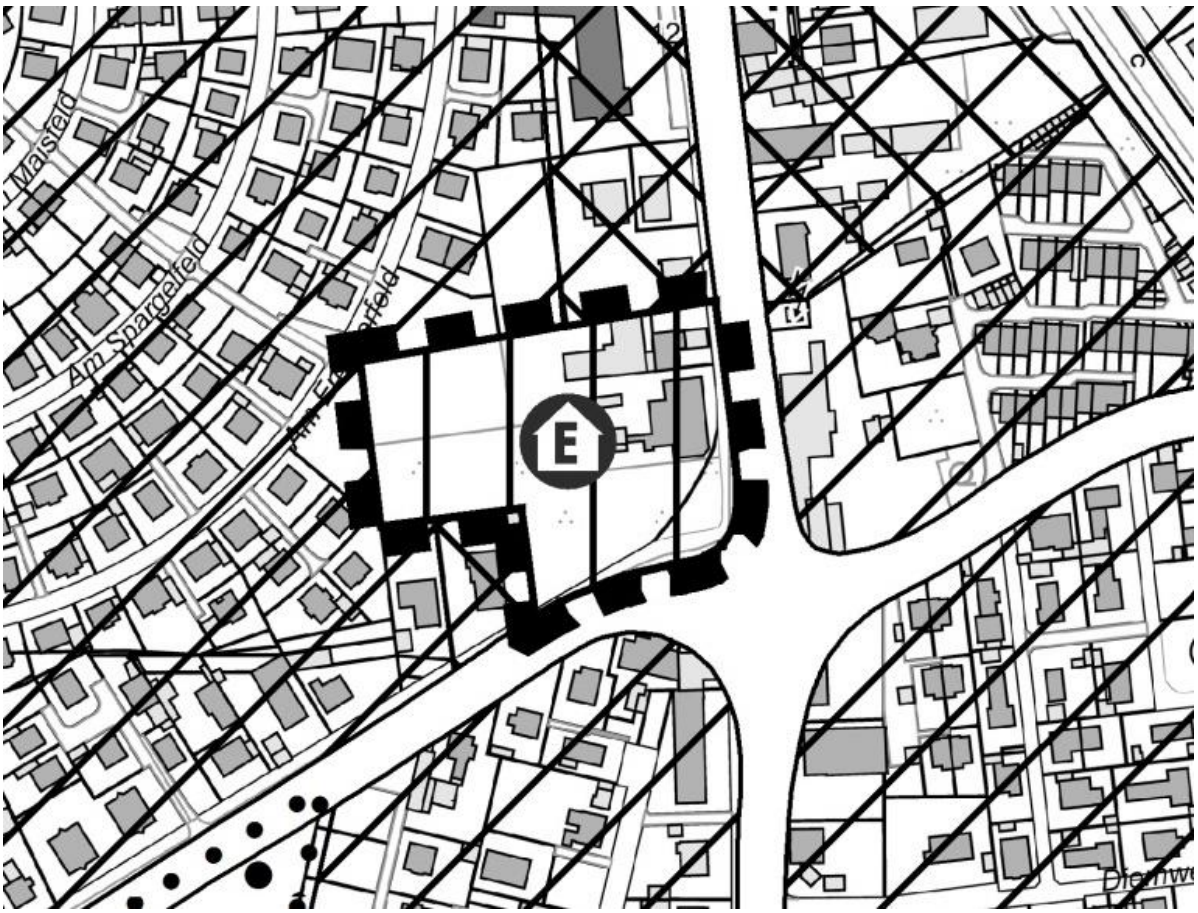


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Entwurf / Stand März 2021

Natura 2000

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Ca. 200 m westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Temporäres LSG zwischen Kammerich-, Senner-, Friedrichsdorfer Straße“ (LSG-4017-0004), ca. 100 m südwestlich das Landschaftsschutzgebiet “Feuchtsenne“ (LSG-4016-004) und knapp 500 m östlich das Landschaftsschutzgebiet „Trockensenne“ (LSG-4017-0007) an (LANUV 2018A). Unter Berücksichtigung der Strukturen zwischen Landschaftsschutzgebieten und Plangebiet

(Wohnsiedlung), der Vorhabenscharakteristik und des derzeitigen Planungsrechts werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete erwartet.[3]

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 15.09.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“.

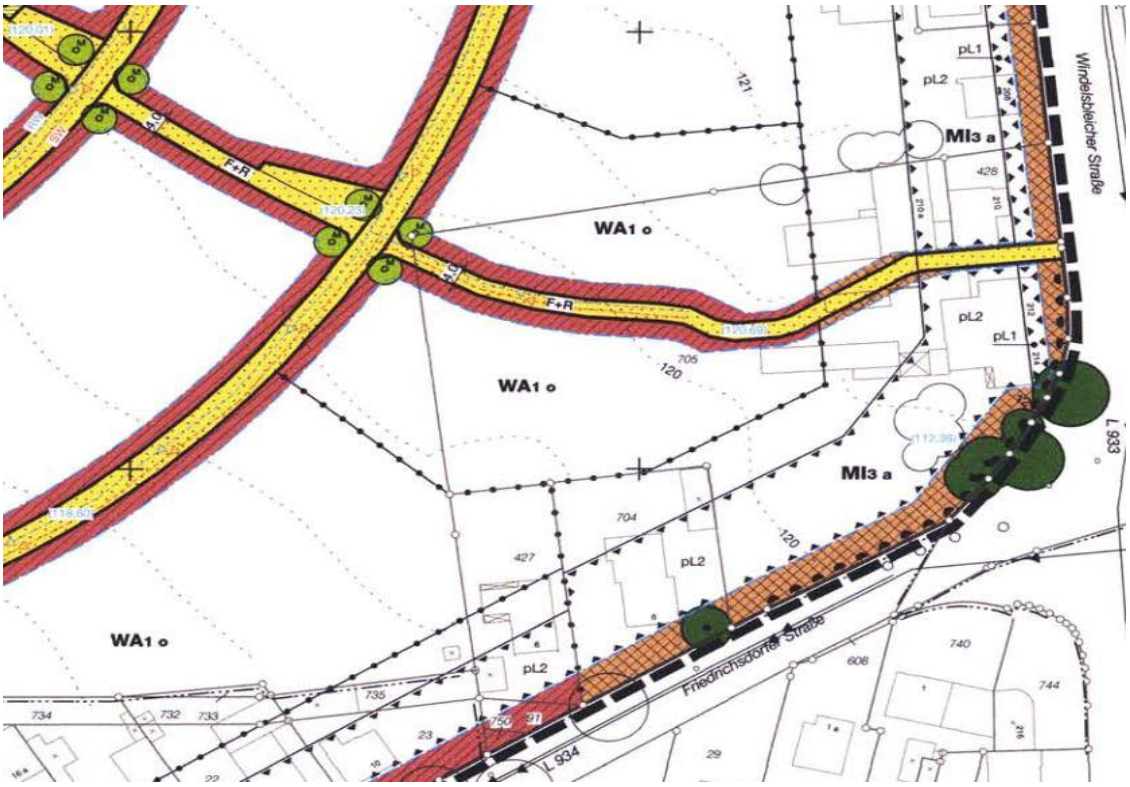


Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ der Stadt Bielefeld / Quelle: Stadt Bielefeld (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Osten entlang der Windelsbleicher Straße und im Süden entlang der Friedrichsdorfer Straße ein Mischgebiet sowie im nordwestlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Grundstück von der Straße „Am Erdbeerfeld“ zur Windelsbleicher Straße quert.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld

Für die Stadt Bielefeld besteht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009. Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. Juli 2019 durch den Rat beschlossen und die Fassung aus dem Jahr 2009 damit fortgeschrieben.

Danach liegt das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Typ C. Die Zentren des Zentrentyps C übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Gegenüber den vorher beschriebenen Zentrentypen (Typen A und B) weisen sie ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, teilweise mit Wettbewerbssituation, i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend, differenziertes einzelhandelsnahes

[3] Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, Bielefeld, April 2019.
Stand: 2. Entwurf; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (März 2021)

Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Der zentrale Versorgungsbereich Windelsbleicher Straße wird seiner Versorgungsfunktion im Stadtbezirk Senne nicht ausreichend gerecht. Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind Entwicklungen, insbesondere in Form von Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte, aufgrund fehlender Potenzialflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld ist deshalb in Hinblick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und auf Perspektiven zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtbezirk eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Windelsbleicher Straße nach Norden bis zum bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters am Breipohls Hof geplant. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld wird daher als gegeben angesehen. Mit der Integration von Wohnnutzungen in den Neubau des Lebensmitteleinzelhandels wurde zudem den Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel Rechnung getragen.

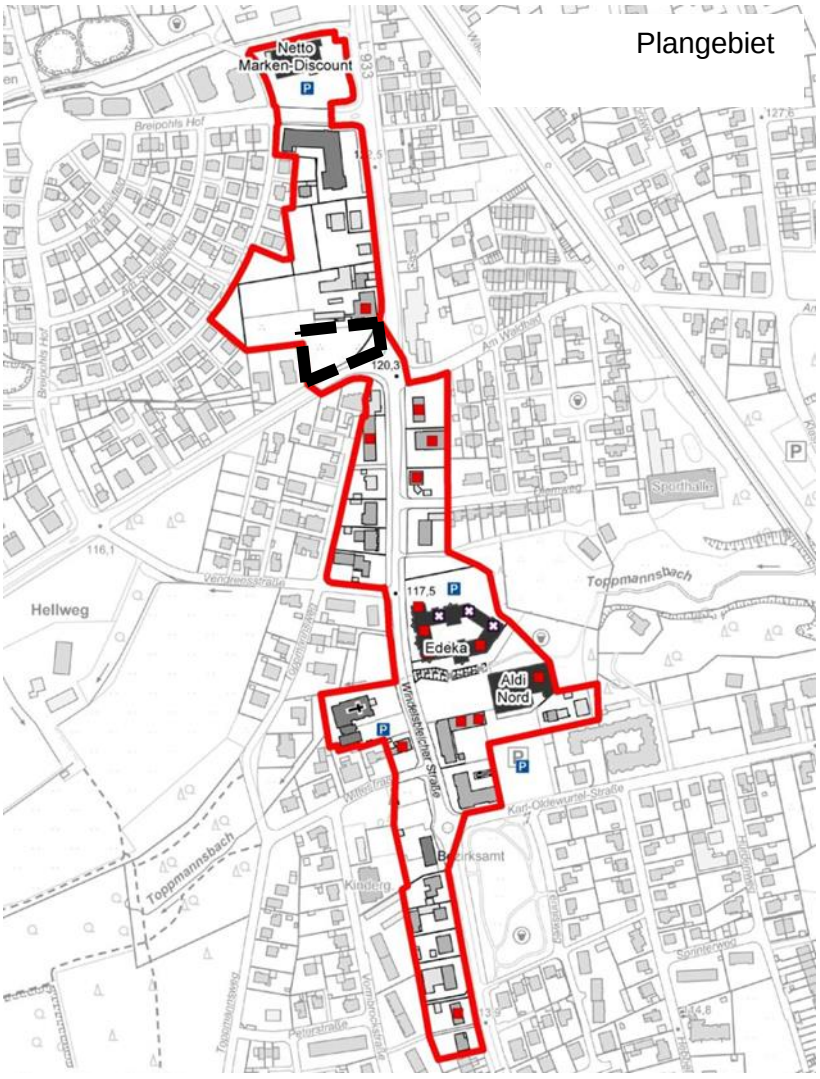


Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Senne: Windelsbleicher Straße (Typ C) Quelle Fortschreibung EHK Stand: 01.03.2018

Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan

Die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld Senne der BBE Handelsberatung GmbH kommt zu folgendem Ergebnis:[4]

„Im südwestlichen Bielefelder Stadtbezirk Senne ist am Standort Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße die Neuaufstellung des bestehenden Aldi-Marktes vorgesehen, der am derzeitigen Standort am Senner Marktplatz eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² belegt und keine Entwicklungsmöglichkeiten zur marktgerechten Neuaufstellung aufweist. Beide Standorte sind dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Senne-Windelsbleicher Straße zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Senne und mit zusammen ca. 21.060 Einwohnern übernehmen soll.

Der Stadtbezirk Senne kann in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen. Für das westliche Stadtgebiet übernehmen die benachbarten Stadtbezirke Brackwede und Sennestadt sowie der Stadtteil Gütersloh-Friedrichsdorf Ergänzungsfunktionen. So sind aktuell Kaufkraftabflüsse vor allem an die wohnungsnahen Standorte im südlichen Brackwede und in Gütersloh-Friedrichsdorf sowie an die dezentralen Fachmarktagglomerationen Gütersloher Straße (Brackwede), Hansastraße und Senefelder Straße (Sennestadt) zu verzeichnen.

Der projektierte Lebensmittelmarkt wird ca. 90 % des zu erwartenden Umsatzes von 8,5 Mio. € mit Kunden aus dem Stadtbezirk Senne erzielen. Damit übernimmt der projektierte Einzelhandelsbetrieb vornehmlich Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im zugeordneten Verflechtungsbereich.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter, die aktuell von Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtbezirk Senne profitieren. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen an Nahversorgungsstandorten sowie an den dezentralen Sonderstandorten Gütersloher Straße, Hansastraße und Senefelder Straße von der Wettbewerbsverschärfung betroffen sein. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Kaufkraft von Senner Kunden, die nach Verbesserung der Nahversorgung im „eigenen“ Stadtbezirk nicht mehr an andere Einkaufsstandorte abfließt.

Unter Berücksichtigung des hohen Anteils „zurückzugewinnender Kaufkraft“ können strukturgefährdende Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bielefeld und der Nachbarstadt Gütersloh (Stadtteil Friedrichsdorf) ausgeschlossen werden. Für die städtebauliche Bewertung ist darüber hinaus relevant, dass es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Senne-Windelsbleicher Straße handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in den Städten Bielefeld und Gütersloh keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können. Dies resultiert vor allem daraus, dass der Stadtbezirk Senne aktuell über keine bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt, sodass hohe Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Stadtbezirke zu verzeichnen sind.

Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandels— und Dienstleistungsvorhaben der Verbesserung der Versorgung im Stadtbezirk Senne dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf andere

---

[4] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, März/Juli 2019

zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Senne-Windelsbleicher Straße ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar."

Da inzwischen nicht mehr – wie in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt – die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes vorgesehen ist und dies ohnehin nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden kann, hat der Gutachter im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme[5] denjenigen Fall untersucht, der die Neuansiedlung eines REWE-Marktes im Bereich des Breipohls Hof unter Erhalt des bestehenden Marktes am Marktplatz zugrunde legt.

Im Ergebnis stellt das Vorhaben zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs eine Weiterentwicklung hinsichtlich der Versorgungsfunktionen des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nebenzentrums Senne-Windelsbleicher Straße dar, die im Realisierungsfall eine Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung für die Bevölkerung in dem zugewiesenen Versorgungsbereich gewährleisten kann.

Damit entspricht das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Aktuell liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten im Stadtbezirk Senne bei ca. 0,26 m² je Einwohner und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittswert von ca. 0,44 m². Nach Realisierung des projektierten zusätzlichen Lebensmittelmarktes kann eine Ausstattungskennziffer von ca. 0,33 m² Verkaufsfläche je Einwohner erreicht werden, die Ausdruck einer leichten Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtbezirk Senne ist.

Angesichts des maximalen Umsatzes von ca. 6,5 Mio. € des geplanten Marktes kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Bielefeld gem. ergänzender Stellungnahme ausgeschlossen werden.

Die Kaufkraftabschöpfung des Edeka ist derzeit weit überdurchschnittlich, so dass das Gutachten davon ausgeht, dass der Markt auch bei Realisierung des REWE profitabel arbeiten kann.

Mit der Einzelhandelsuntersuchung vom März/Juli 2019, welche die Verlagerung eines umsatzstarken Discounters und die Nachbelegung des Altsandortes betrachtet, sowie der ergänzenden Stellungnahme vom Februar 2021, welche die Neuansiedlung eines Vollsortimenters mit betrachtet, sind somit beide hier naheliegenden Entwicklungsmöglichkeiten des neuen Einzelhandelsstandortes untersucht und als verträglich bewertet worden.

---

[5] BBE Handelsberatung: ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, Februar 2021.

Bielefelder Sortimentsliste

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

Tabelle 1: Bielefelder Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019)

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

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzen- schoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzube- hör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
14. 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 einzel- handelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Das Ziel der langfristigen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne soll durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Knotenpunkt Windelsbleicher Straße /Friedrichsdorfer Straße umgesetzt werden.

Hierzu ist die Neubebauung und Neuerschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die bestehenden baulichen Strukturen sind zur Umsetzung des Planungsziels nicht geeignet.

Vor dem Hintergrund einer Umstrukturierung einer bestehenden Baufläche entspricht diese Herangehensweise dem Planungsgrundsatz „Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“. Hierdurch können Neuausweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen verhindert werden.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Zur Umsetzung der Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Windelsbleicher Straße 210-214 abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt.

Das Bebauungskonzept sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm im Erdgeschoss eines teilweise zweigeschossigen Gebäudes im Nordwesten des Grundstückes vor. Die Anlieferrampe ist im Süden des Gebäudes angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 600 m². Im Plangebiet ist dabei die 25% Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau der Stadt Bielefeld zu berücksichtigen. Gemäß Abstimmung zwischen Vorhabenträger

und der Stadt Bielefeld werden darüber hinaus sogar 50 % der Wohnungen mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Daneben sollen in einer mehrheitlich zweigeschossigen Gebäudezeile an der Windelsbleicher Straße sowie an der Friedrichsdorfer Straße kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Die im Nutzungsplan festgesetzte Aufweitung des Baufensters im SO 2 dient der zusätzlichen Option einer ergänzenden Bebauung und entspricht insofern den Beschlüssen des StEA vom 30.10.2018 (Drucksache 7012/2014-2020).

Zwischen den Gebäuden ist ein ebenerdiger Parkplatz mit 96 Stellplätzen vorgesehen. Durch die Anordnung der Gebäude kann der Parkplatz zusammenhängend auf dem Grundstück untergebracht werden und das nordwestlich angrenzende Wohngebiet von den Emissionen des Parkplatzes abgeschirmt werden.



Abbildung 8: Bebauungskonzept, Stand: März 2021, / Quelle: halsdorfer + ingenieure (ohne Maßstab)

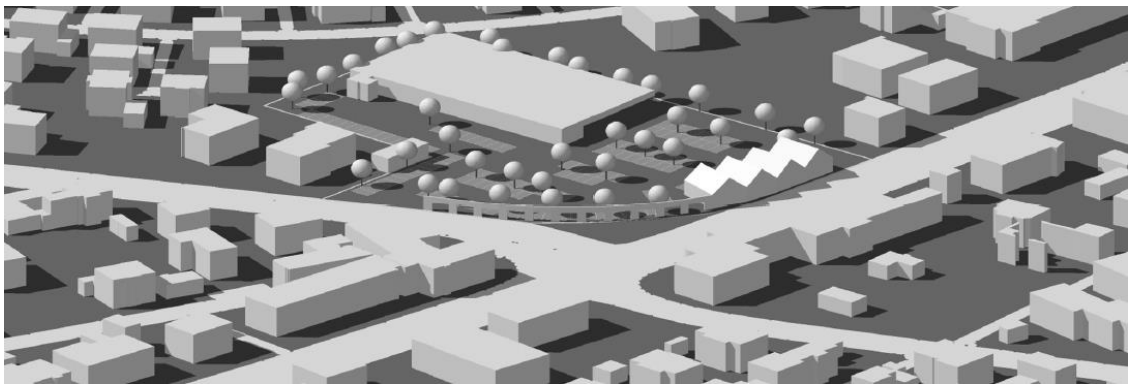


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Volumenmodell zum Bebauungskonzept, Stand 07/2018, / Quelle: halsdorfer + ingenieure (ohne Maßstab)
[abweichend vom vorliegenden Konzept wurden ein weiteres Baufeld entlang der Friedrichsdorfer Straße sowie Wohnungen im 1. OG des SO 1 ergänzt]

Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist sowohl von der Windelsbleicher Straße als auch der Friedrichsdorfer Straße aus vorgesehen.

Durch den gemeinsamen Parkplatz aller geplanten Nutzungen und die zwei Zufahrtsmöglichkeiten wird der Verkehr auf dem Parkplatz minimiert.

Die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße „Am Erdbeerfeld“ zur Windelsbleicher Straße wird in die Planung integriert.

Zur Herstellung der Zuwegung in der Friedrichsdorfer Straße ist die Querung des Nebengewässers 41.04.01 zum Toppmannsbach beabsichtigt. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Begrünung

Nördlich und westlich des Gebäudes des Lebensmittelmarktes sind Grünstreifen mit einer Heckenbepflanzung und Bäumen vorgesehen. Dadurch wird das Marktgebäude von den benachbarten Wohnbaugrundstücken abgeschirmt.

Insgesamt sind nach dem Konzept auf dem Grundstück 39 Bäume vorgesehen, diese überwiegend im Bereich der geplanten Stellplätze.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO „Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus werden im Teilbaugebiet SO 1 Wohnungen im Obergeschoss ergänzt.

Zur Steuerung der zulässigen Verkaufsfläche und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen der Planung wird das Plangebiet in 2 Teilbaugebiete unterteilt.

Nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiet SO 1 ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.400 qm zulässig. Die Größe der VKF entspricht den aktuell gängigen Marktanforderungen der Betreiber von Nahversorgern und entspricht nach der Einzelhandelsuntersuchung auch dem für die Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs „Windelsbleicher Straße“ angemesse-

nen Umfang. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf das SO 1 und die eng gefasste Baugrenze ergibt sich, dass in dem Sondergebiet nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt entstehen kann.

Zur Sicherstellung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsprechend der Leitlinien für den großflächigen Einzelhandel (vgl. Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, Drucksachen Nr. 9222/2014-2020), ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur in Zusammenhang mit mindestens 600m² Wohnnutzungen zulässig.

Zur funktionalen Ergänzung des Nahversorgungsstandortes und zur Unterbringung der im Bestand vorhandenen Nutzungen sind in dem Teilbaugebiet SO 2 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zulässig. Mit der Verkaufsflächenbegrenzung auf 300 qm wird die Handelsnutzung auf kleinteilige Ladeneinheiten beschränkt. Da die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht festgesetzt werden kann, sind die Handelsnutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt. Zusammen mit der festgesetzten Baugrenze ergibt sich eine mögliche Geschossfläche im EG von ca. 1.500 qm. Bei einem Anteil der VKF an der Geschossfläche von ca. 75% ergibt sich eine maximale VKF von ca. 1.100 qm. Dies entspricht der in der Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan als verträglich bewerteten Verkaufsfläche.

Als ergänzende Nutzungen im Nahversorgungszentrum sind auch kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsräume geeignet. Diese sind nach dem Konzept ebenfalls im Teilgebiet SO 2 vorgesehen, werden aber im gesamten Sondergebiet zugelassen, da städtebaulich kein Anlass für eine Beschränkung nach Lage und Umfang besteht.

Ferner sind in den Teilbaugebieten Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen aller Teilbaugebiete zulässig. Besucher des SO 1 können damit beispielsweise auch in Teilbaugebiet SO 2 parken und umgekehrt. Gleiches gilt für Nebenanlagen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Automatenspielhallen, Wettbüros und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des zentralen Versorgungsbereichs sowie zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen und der bedeutenden Schulwege im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß entspricht der Obergrenze der BauNVO. Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,8 weitergehend bis 0,85 überschritten werden.

Dies festgesetzte GRZ sowie die zulässige Überschreitung sind zur Erreichung der Planungsziele erforderlich. Aufgrund des Standortes in integrierter Siedlungslage, umgrenzt von Verkehrsflächen und baulich genutzten Grundstücken ist das Baugrundstück abschließend begrenzt. Dennoch ist aufgrund der Lagegunst und der guten verkehrlichen Anbindung die Unterbringung eines attraktiven Lebensmittelmarktes sowie ergänzender Nutzungen, wie z. B. Bäckerei und Café, sowie die Integration der bereits vorhandenen Nutzungen wie Optiker und Musikschule städtebaulich erwünscht. Auch die sich daraus ergebenden erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind auf dem Grundstück unterzubringen.

Die weitergehende Überschreitung wird ausgeglichen durch:

- Versickerungsfähige Oberflächen der Stellplätze
- Grundstücksbegrünung, insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante baulicher Anlagen und die zulässige Traufhöhe im SO 2 werden als Höchstmaß über NHN festgesetzt. Die baufeldbezogenen Festsetzungen finden sich in der Plankarte.

Im SO 1 wird die Gebäudehöhe hinsichtlich der im Erdgeschoss zulässigen Einzelhandelsnutzung auf die notwendigen baulichen und technischen Anforderungen für Einzelhandelsbetriebe mit einem Flachdach beschränkt. Die festgesetzte Höhe über NHN entspricht einer Höhe von ca. 7,5 m über dem vorhandenen Gelände in der Grundstücksmitte und ca. 6-6,5 m über dem geplanten Parkplatz bzw. der vorhandenen Höhenlage der Windelsbleicher Straße im Bereich der geplanten Zufahrt.

Darüber hinaus wird für den Bereich der Wohnnutzung im OG im SO 1 eine separate Gebäudehöhe festgesetzt. Diese entspricht der Höhe der im Erdgeschoss befindlichen Einzelhandelsnutzung zuzüglich der für die Errichtung der Wohneinheiten im Obergeschoss notwendigen Höhe von insgesamt ca. 10,0 m über dem geplanten Parkplatz.

Im SO 2 werden die Oberkante und die Traufhöhe so festgesetzt, dass eine Bebauung entsprechend der Umgebung mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach möglich ist. Die festgesetzte Firsthöhe über NHN entspricht einer Höhe von ca. 12 m über der vorhandenen Höhenlage der Windelsbleicher Straße. Die festgesetzte Traufhöhe über NHN entspricht einer Höhe von ca. 7,5 m über der vorhandenen Höhenlage der Windelsbleicher Straße.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung wird für die Bebauung entlang der Windelsbleicher sowie der Friedrichsdorfer Straße eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich für den im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen; zum Schutz der Baumkronen jedoch nicht verpflichtend.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenzen dient der Anordnung der Gebäude gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Durch das nordwestliche Baufeld im SO 1 wird die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im nordwestlichen Teil des Grundstücks und gleichzeitig ein Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken und die entsprechende Eingrünung sichergestellt. Ergänzend wird durch die Festsetzung einer Baugrenze für die im Obergeschoss zulässige Wohnungen auch diesbezüglich ein ausreichender Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken sichergestellt.

Die umliegenden Gebäude werden durch die Planung des Einzelhandels sowie die darauf geplanten Wohnungen hinsichtlich der Besonnung nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben der DIN EN 17037 werden eingehalten und es kann für das nördlich angrenzende Bestandgebäude gem. den Sonnenstudien (vgl. Abbildung 10) für den Zeitraum 01. Februar bis 21. März sogar eine hohe Besonnung gewährleistet werden.



15.03.2021 – 10:00 Uhr	15.03.2021 – 14:00 Uhr	15.03.2021 – 16:00 Uhr

Abbildung 10: Besonnungsstudie (unmaßstäblich) Bsp. für den Zeitraum 01. Februar bis 21. März[1]

Durch das Baufeld im SO 2 wird die Errichtung von weiteren Gebäuden mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Windelsbleicher Straße sowie der Friedrichsdorfer Straße ermöglicht. Diese dienen der Ausbildung einer Raumkante und geben dem Straßenraum eine bauliche Fassung.

Zusätzlich werden durch Baugrenzen die Standorte für freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück eingeschränkt.

Ferner wird für einen 5 m breiten Streifen entlang der Windelsbleicher Straße die Anlage von Stellplätzen und Garagen aus städtebaulichen Gründen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ergänzend können notwendige Rettungswege für die Wohnungen im SO 1 gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5.4. Verkehr und Erschließung

Verkehrsflächen

Die im Südosten festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Bestand. Sie bietet ausreichend Raum für eventuell erforderliche Anpassungen der Fahrbahnen und öffentlichen Gehwege im Kreuzungsbereiche der Friedrichsdorfer Straße und Windelsbleicher Straße.

Die sich dort befindlichen Bäume können in der Verkehrsfläche erhalten bleiben.

Um eine geordnete Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten im größtmöglichen Abstand vom Kreuzungsbereich an der Windelsbleicher Straße und Friedrichsdorfer Straße festgesetzt.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Plan festgesetzten Flächen GF 1 und GF 2 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie dienen als Ersatz für die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung und dient ihrer planungsrechtlichen Sicherstellung.

Im Bereich GF1 ist die genaue Wegeführung flexibel, solange die Verbindung von der Straße am Erdbeerfeld zur Windelsbleicher Straße gesichert ist. Im Bereich GF 2 ist die Lage des Weges auf die festgesetzte Fläche festgelegt.

Der Fuß- und Radweg muss in beiden Fällen eine Mindestbreite von 2 m aufwiesen und soll gem. Bebauungskonzept mit einer Einkaufswagen-Sicherung ausgestattet werden, um das Befahren mit Einkaufswagen zu unterbinden.

---

[1] Halsdorfer Ingenieure: Besonnungsstudie, Burgdorf (02/2021).
Stand: Satzung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (März 2021)

Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl von der Windelsbleicher Straße als auch von der Friedrichsdorfer Straße erschlossen.

Der Standort ist von umliegenden Wohngebieten und vom ÖPNV-Haltepunkt Senne (ca. 300 m / ca. 4 Min) fußläufig gut erreichbar.

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 4.292 Kfz-Fahrten/24h erzeugt. Das Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes beträgt 2.735 Kfz/24h. Das Verkehrsaufkommen der weiteren Einzelhandelsnutzungen beträgt 894 Kfz/24h. Das Verkehrsaufkommen der ergänzenden Gewerbenutzungen beträgt 663 Kfz/24h.

Tabelle 2: Prognose-Planfall 2025 – Verkehrsbelastung an den relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	**Verkehrsaufkommen (Kfz/24h)**		
	Ist Zustand	**Prognose-Null-fall**	**Prognose-Plan-fall**
Windelsbleicher Straße Nord	8.900	9.700	11.100
Windelsbleicher Straße Süd	10.800	10.800	12.400
Friedrichsdorfer Straße	4.800	3.100	4.800

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens war auch die Leistungsfähigkeit von betroffenen Knotenpunkten im Bereich des Plangebietes nach Durchführung der Planung zu überprüfen.

Folgende Knotenpunkte wurden betrachtet:

- Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße (Knoten 1).
- Östliche Zufahrt zum Plangebiet an der Windelsbleicher Straße (Knoten 2)
- Südliche Zufahrt zum Plangebiet an der Friedrichsdorfer Straße (Knoten 3)

Am signalgeregelten Knotenpunkt 1 stellt sich in der Morgenspitzenstunde eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) ein. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D).

Die östliche Zufahrt zum Plangebiet (Knotenpunkt 2) weist in der Morgenspitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) auf. In der Nachmittagsspitzenstunde ergibt sich eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C).

An der südlichen Zufahrt zum Plangebiet (Knotenpunkt 3) stellt sich sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) ein.

Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann demnach im vorhandenen Ausbaustand im bestehenden Straßennetz jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand ist an den Knotenpunkten stabil.

Um den geplanten Linksabbiegestreifen an der östlichen Zufahrt zum Plangebiet von der Windelsbleicher zu realisieren, ist es erforderlich, den bestehenden Linksabbiegestreifen in der nördlichen Zufahrt der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße zu kürzen. Der bestehende Linksabbiegestreifen weist eine Länge von etwa 45 m auf, die erforderliche Rückstaulänge beträgt höchstens 18,8 m, sodass der Linksabbiegestreifen auf eine Länge von 28 m gekürzt werden kann.

Weitergehend haben sich Vorhabenträger und die Stadt Bielefeld darauf verständigt, den Knotenpunkt 1 zu einem Kreisverkehrsplatz auszubauen. Dies dient insbesondere auch der Attraktivierung des Knotenpunktes hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen sowie einer Entzerrung der Verkehre auf der Windelsbleicher Straße.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes werden im Obergeschoss des SO 1 Wohnungen zugelassen. Der zulässige Umfang der Wohnnutzung umfasst voraussichtlich 600 m² Wohnfläche.

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet marginal sind. Bei einer mittleren Wohnfläche von ca. 40 m²/EW ist mit einer Bewohnerzahl von ca. 15 Personen zu rechnen. Entsprechend ist unter den üblichen Ansätzen zur Mobilität ein mittleres Fahrtenaufkommen von ca. 30 Kfz-Fahrten im Tagesverlauf zu erwarten.

Bezogen auf die Spitzenstunden morgens und abends ist daher mit einem zusätzlichen Aufkommen von lediglich einzelnen Fahrbewegungen zu rechnen.

Grundsätzliche Auswirkungen auf die Ergebnisse der vorliegenden verkehrstechnischen Berechnungen sind daher ausgeschlossen.

5.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zur Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse (Maßnahme M-1) sowie zur Wiederherstellung von Lebensstätten für Mehlschwalben (Maßnahme M-2) dienen der Kompensation des Verlustes von vorhandenen Lebensstätten im Zuge der Planungsumsetzung. Im Rahmen ergänzender Hinweise wird insbesondere auf die relevanten Überwinterungszeiten von Fledermäusen sowie Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten der Mehlschwalbe hingewiesen.

Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion hinsichtlich der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers. Die Festsetzung betrifft lediglich die Stellplatzflächen. Die Fahrgassen sollen aufgrund der Vermeidung von zusätzlichen Lärmimmissionen durch die Befahrung mit Einkaufswagen mit einer glatten Oberfläche ausgeführt werden.

5.6. Immissionsschutz

Im Osten und Süden des Plangebiets ergeben sich im Randbereich zur Windelsbleicher Straße und Friedrichsdorfer Straße nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan[2] Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65 dB(A) am Tag. Dadurch wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag überschritten.

---

[2] BBW Gesellschaft für Ingenieurswesen: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 in Bielefeld; Bochum (03/2021).

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden daher in den Teilen des Plangebietes mit Überschreitungen des Orientierungswerts passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der abschließende Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die geplante Einzelhandelsnutzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dort können auch die zur Sicherung der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft erforderlichen baulichen Maßnahmen und die Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tagzeitraum erfolgen.

Um weitergehende Lärmeinwirkungen auf die nördlich angrenzende, im rechtskräftigen Bebauungsplan als WA - allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Um eine ausreichende Abschirmwirkung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet zu entfalten, wird die festgesetzte Lärmschutzwand dabei in zwei Abschnitte gegliedert.

Im Abschnitt A-B ist die Lärmschutzwand mit einer in das Plangebiet hineinknickenden Auskragung mit einer Gesamthöhe von 4,90 m über OK Gelände herzustellen, im Abschnitt B-C ist die Errichtung einer vertikalen Wandscheibe mit einer Höhe von 3,0 m über OK Gelände erforderlich. Dabei werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung transparente Wandabschnitte festgesetzt.

Mit den benannten baulichen und betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe an den vorhandenen und nach dem Planungsrecht zulässigen Wohnnutzungen im Umfeld eingehalten werden.

Auch an den geplanten Wohnungen im SO 1 oberhalb des Lebensmittelmarkts sind keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. So werden an allen Immissionsorten die hier maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten und tags um mindestens 4,4 dB(A) unterschritten, nachts sogar um mindestens 10,2 dB(A). Gleichzeitig werden bis auf einen Immissionsort im Südwesten der geplanten Wohnungen die strengeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Hinsichtlich der einzigen Überschreitung der Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete an den geplanten Wohnungen wird der Beurteilungspegel am Tag um 0,6 dB(A) überschritten, in der Nacht jedoch um 5,2 dB(A) unterschritten. Insofern werden weitestgehend sogar die Qualitäten eines allgemeinen Wohngebietes erreicht.

Weiterhin werden zum Schutz schutzwürdiger Schlafräume in den Wohnungen innerhalb des SO 1 sowie zum Schutz der zugehörigen Außenwohnbereiche ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Dies betrifft hinsichtlich der Wohnungen eine lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume, sofern der nächtliche Beurteilungspegel LrN > 46 dB(A) beträgt, sowie eine (Teil-)Einhausung mindestens eines jeder Wohnung zugeordneten Außenwohnbereiches, sofern der tägliche Beurteilungspegel LrT > 55 dB(A) beträgt und die Außenwohnbereiche im Süden oder Osten der zulässigen Bebauung angeordnet werden.

Die Festsetzung zum Schutz vor Lichtimmissionen dient der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Kfz-Scheinwerfer gegenüber benachbarten Wohn- und Mischgebieten.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem für das Plangebiet vor.

Für die Ableitung des Schmutzwassers werden die Bestandsleitungen genutzt. Diese schließen an die Schmutzwasserleitungen in der Windelsbleicher Straße und der Friedrichsdorfer Straße an.

Für die Regenwasserbewirtschaftung werden zwei Regenrückhalte Staukörper errichtet. Diese ermöglichen eine verzögerte Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation der Windelsbleicher Straße.

Basierend auf einem hydrogeologischen Gutachten, ist der Boden im Plangebiet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht für eine Versickerung geeignet.

5.8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sicherstellen und dienen somit auch der städtebaulichen Qualität.

Die Flächen dienen insgesamt der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft, dem Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, dem Schutz der Bodenfunktionen und der Verbesserung des Stadtklimas.

Die Fläche P1 dient insbesondere der Eingrünung des Marktgebäudes und der optischen Abschirmung von der benachbarten Wohnbebauung. Die Fläche darf zu 35 % mit einem Geh- und Radweg überbaut werden.

Die Fläche P2 dient insbesondere der Eingrünung des Marktgebäudes und der optischen Abschirmung von der benachbarten Wohnbebauung.

Die Festsetzung zur Begrünung von privaten Stellplätzen dient insbesondere der Gestaltung des Parkplatzes, der flächendeckenden Begrünung des Baugebiets, der Beschattung der Stellplätze und der Minimierung der sommerlichen Aufheizung der großflächigen Versiegelung.

Im Bereich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße werden zwei markante Einzelbäume insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind nach der Beurteilung des Fachbeitrags Naturschutz[3] erhaltenswürdig und erhaltungsfähig.

5.9. Darüber hinaus wird für das Sondergebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, durch welche gegenüber den ansonsten überwiegend versiegelten Flächen zusätzliche Grünflächen sowie klimawirksame Flächen geschaffen werden.

5.10. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Als Dachform werden im SO 1 ist Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen. Dies entspricht den üblichen baulichen Anforderungen für einen Nahversorger und trägt bei dem ausgedehnten Baukörper zur Begrenzung der Höhenentwicklung bei.

---

[3] Höke Landschaftsarchitektur / Umweltplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, Bielefeld, April 2019.
Stand: Satzung; 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ (März 2021)

Im SO 2 werden entsprechend der Umgebungsbebauung neben Flachdächern auch Satteldächer zugelassen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang oder Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien in vollem Flächenumfang um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Zur ästhetischen Aufwertung der nunmehr geplanten Wohnungen und deren Außenwohnbereichen wird darüber hinaus festgesetzt, dass haustechnische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur energetischen Versorgung wie z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen, oberhalb der Dachhaut einzuhausen sind.

Gestaltung Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Erhalt einer städtebaulichen Mindestqualität. Dies ergibt sich ebenso durch die Beschränkung von Werbungen auf die Stätte der Leistung. Gebietsfremde Werbungen werden damit ausgeschlossen.

Dies wird unterstützt durch die Festsetzung zu freistehenden Werbeanlagen.

Weiterhin werden Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Vermeidung von Immissionen gegenüber den benachbarten Wohn- und Mischgebieten.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 3,50 m über Geländeoberkante zwischen dem Sondergebiet SO 1 und den angrenzenden Flurstücken Gemarkung Senne I, Flur 18, Flurstücksnummer 427 und 704 dienen dem Erhalt einer städtebaulichen Mindestqualität und geben den Willen der von der Planung betroffenen Flächeneigentümer wieder.

6. Umsetzung der Bauleitplanung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6.2 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht (Anlage E zum Bebauungsplan) dargestellt und ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Umweltprüfung erfolgt eine Darstellung der notwendigen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung sowie zum Kompensationsbedarf.

Aufgrund der mit Planungsumsetzung verbundenen Eingriffe ist eine externe Kompensation in Höhe von 778 m² erforderlich. Diese kann über das Ökokonto der Stadt Bielefeld erfolgen.

6.4 Externe Kompensation

Da eine vollständige Eingriffskompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird eine Kompensation in Höhe von 778 m² erforderlich (vgl. Anlage E).

Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bielefeld. Unter Berücksichtigung des räumlichen Bezugs kann die Ausgleichsfläche 093/010 (Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1894) für die Kompensation herangezogen werden. Diese liegt rund 4 km westlich des Vorhabens.

Auf der Ausgleichsfläche wurde durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft im Jahr 2012 eine Streuobstwiese angelegt.

Die Sicherstellung der Kompensation erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträgerin.

6.5 Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße *
Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	**0,9168 ha**
Verkehrsfläche	**0,0364 ha**
Gesamtfläche Plangebiet	**0,95 ha**

* Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.6 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Änderung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein Vertrag zur Kostenübernahme wird hierzu abgeschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten bereits eingeleiteter oder noch erforderlicher Fachgutachten.

Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

6.7 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 15.09.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtkräftigen Bebauungsplans aufgehoben.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig allein nach den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans (selbständiger Änderungsplan).

Darüber hinaus wird im Parallelverfahren die 248. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld durchgeführt. Ziel ist die Änderung der dargestellten Nutzungen gemischter Bauflächen (0,6 ha) und Wohnbauflächen (0,4 ha) hin zu einer „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ (1,0 ha). Im Ergebnis der 248. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

6.8 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2018
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18.09.2018

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	18.09.2018
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.01.2019 bis 25.01.2019
Bürgerinformationsveranstaltung im Sennesaal	16.01.2019
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15.01.2019 bis 01.03.2019
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Ämter analog § 4 Abs. 1 BauGB	25.05.2019 bis 01.07.2019
1. Entwurfsbeschluss sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	03.12.2019
1. Entwurfsbeschluss sowie Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	03.12.2019
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.03.2020 bis 06.04.2020 und 25.05.2020 bis 15.06.2020
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	06.03.2020 bis 06.04.2020
Durchführung der Beteiligung der Ämter analog § 4 Abs. 2 BauGB	06.03.2020 bis 06.04.2020
Durchführung einer Nachbeteiligung gem. §4a Abs. 3 BauGB	07.10.2020 bis 07.11.2020

7. Vorliegende Gutachten

- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, März/Juli 2019
- BBE Handelsberatung: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung im C-Zentrum Bielefeld-Senne, Köln, Februar 2021
- BBW Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ in Bielefeld, Bochum, März 2021
- BBW Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/S.48 „Breipohls Hof“ in Bielefeld, Bochum, März 2021
- HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung: Fachbeitrag Naturschutz zur 248. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ der Stadt Bielefeld, Bielefeld, Juli 2019

- HÖKE Landschaftsarchitektur Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 248. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Breipohls Hof“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ der Stadt Bielefeld, Bielefeld, März 2019
- BGM Baugrundberatung: Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht, Burgdorf, Hungen April 2019
- Peutz Consult: Lichttechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung eines Discounters in Bielefeld, Düsseldorf, April 2019

Info: Der Umweltbericht als Teil der Begründung liegt als eigenständige Anlage vor.

Koblenz, im März 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Büro FIRU Koblenz GmbH

Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Tel.: 0261 / 914 798-0

Mail: firu-ko@firu-ko.de