Anlage

C

Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

- **Begründung**

Stand: Entwurf; September 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Mitte

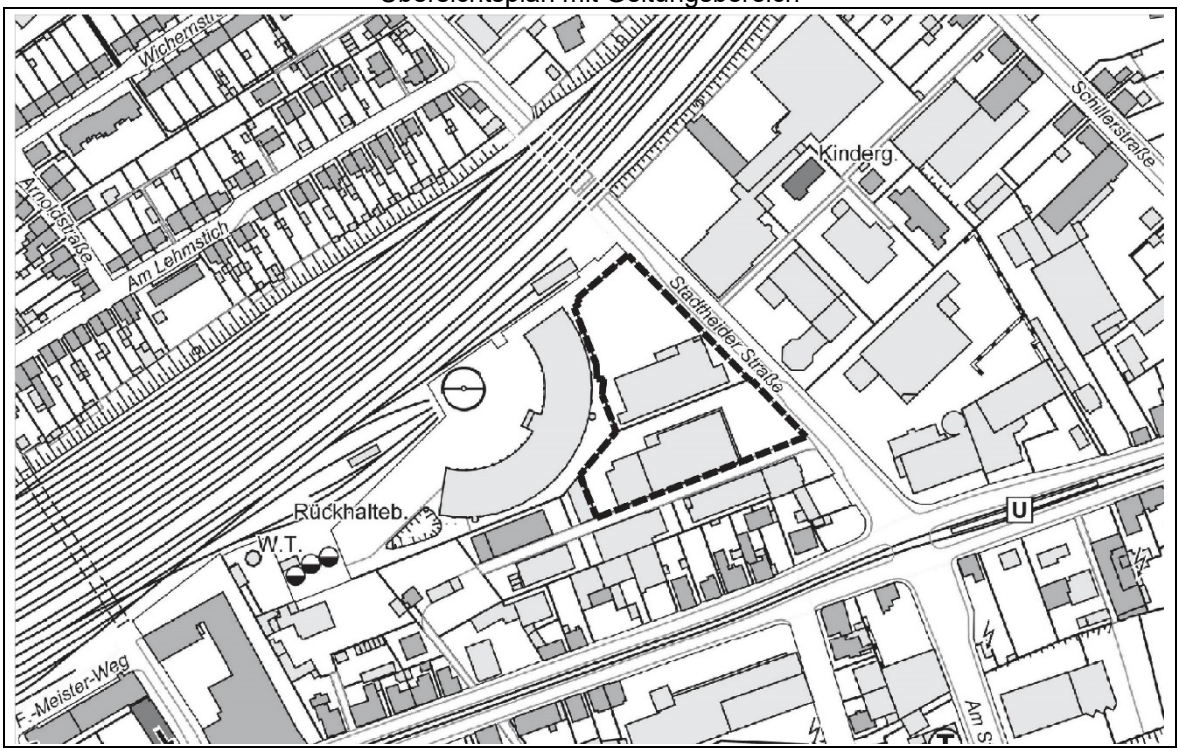
Bebauungsplan Nr. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

Begründung

Entwurf
September 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

1. Allgemeines....2
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes....4
3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung....6
4. Planungsziele und Plankonzept....11
4.1 Planungsziele....11
4.2 Städtebauliches Konzept....12
5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen....14
5.1 Art der baulichen Nutzung....14
5.2 Maß der baulichen Nutzung....16
5.3 Verkehr und Erschließung....17
5.4 Immissionsschutz....20
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur....22
5.6 Freizeit, Erholung und Sport....22
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft....22
5.8 Denkmalschutz....23
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes....23
6. Belange des Umweltschutzes....24
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht....24
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung....32
6.3 Artenschutz....32
6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz....32
6.5 Altlasten und Kampfmittel....32
6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz....33
7. Umsetzung der Bauleitplanung....35
7.1 Bodenordnung....35
7.2 Flächenbilanz....36
7.3 Finanzielle Auswirkungen....36
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse....36
7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf....36

1. Allgemeines

An der Stadtheider Straße befindet sich seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter in direkter Nachbarschaft zum Ringlokschuppen. Der Eigentümer möchte seinen Standort an die aktuellen Marktanforderungen und das veränderte Verbraucherverhalten anpassen, um die Attraktivität des Marktes zu steigern und den Standort langfristig zu sichern. Die notwendige Modernisierung und Erweiterung des Angebots kann im vorhandenen baulichen Bestand mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.050 m² nicht realisiert werden. Geplant ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.540 m², um unter anderem eine attraktivere Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Verbesserung der logistischen Abläufe zu ermöglichen.

Im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanaufstellung soll der Einzelhandel am Standort qualifiziert gesteuert und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden. Das Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, das Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen und auf dem südlich angrenzenden Grundstück einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer weiteren gewerblichen Nutzung im Obergeschoss zu errichten. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmittelmarktes kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Ringlokschuppens genutzt werden. Westlich des geplanten Lebensmittelmarktes wird ein Bereich für eine potenzielle bauliche Erweiterung oder die Errichtung weiterer Stellplätze vorgesehen.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße als Standortbereich, in dem der Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Umstrukturierungen sind dabei unter besonderer Berücksichtigung des Zentrenschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen. Demnach wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.540 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Zudem wird die planungsrechtliche Steuerung genutzt, um das angrenzende Baudenkmal „Ringlokschuppen“ von der Stadtheider Straße aus besser sichtbar zu machen, indem die Blickbeziehungen dauerhaft von einer Sicht beeinträchtigenden Bebauung freigehalten werden. Um eine verträgliche Einfügung der Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand zu gewährleisten, werden die Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebenden Gebäudestrukturen festgesetzt.

Das Gebiet liegt heute innerhalb des Untersuchungsraumes des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) „Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“ Bielefeld aus dem Jahr 2010/2017. Als relevantes Entwicklungsziel für den hier maßgebenden Bereich ist eine Organisation von verträglichen Nachbarschaften (Neustrukturierungen und Gewerbeflächenmanagement) formuliert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse[1] zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt

[1] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024

und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 6.1) zu erwarten sind.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirkes Bielefeld Mitte, ca. 200 m nordwestlich der Kreuzung Stadtheider Straße / Am Stadtholz und Herforder Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Einfahrt zum Veranstaltungsort Lokschuppen sowie der Bahngleise,
- im Osten durch die Stadtheider Straße,
- im Süden durch einen von der Stadtheider Straße zwischen Hausnummern 3 und 5 abzweigenden Stichweg sowie angrenzende gewerblich genutzte Hallen,
- im Westen durch das Gelände des Ringlokschuppens.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 693, 927, 928 und 1006, Flur 78 der Gemarkung Bielefeld mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha.

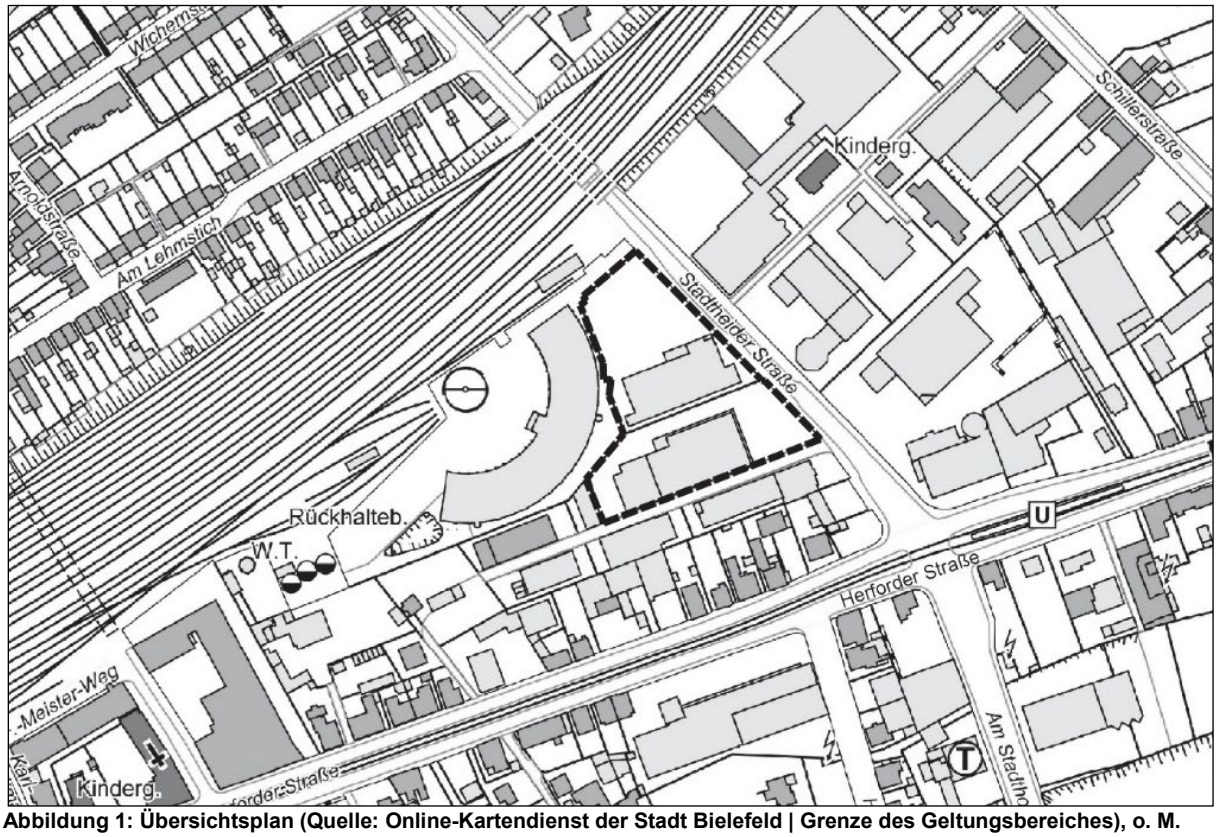


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet ist überwiegend durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und die dazugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Südlich davon befinden sich mehrere gewerblich genutzte Hallen, die u. a. durch eine Kfz-Werkstatt und einen ehemaligen Autohausbetreiber (aktuell Leerstand) genutzt werden bzw. wurden. Die versiegelte Fläche im Südosten des Plangebietes wird durch das Autohaus für zu verkaufende PKW genutzt.

Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Vorhanden sind Autohäuser, Kfz-Werkstätten, eine Autovermietung sowie Büronutzungen, Freizeiteinrichtungen und eine

Veranstaltungsstätte (Lokschuppen). Das weitere Umfeld ist hauptsächlich durch gewerblich geprägte Nutzungen beidseitig entlang der Herforder Straße gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse, welche eine städtebauliche Zäsur zu den Wohngebieten im Bereich Am Lehmstich / Wichernstraße darstellt. Auch die nördlich gelegenen Wohngebiete an der Steubenstraße, Teichsheide und Wichernstraße sind fußläufig an das Plangebiet angeschlossen.

Insgesamt weist das Plangebiet keine topographischen Unterschiede im Nord-Süd oder Ost-West-Verlauf auf.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: http://www.bielefeld01.de/geodaten2/ | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:

Ein Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden.

Der Regionalplan OWL legt den Bereich als ASB fest. Eine Vereinbarkeit der Planung eines großflächigen Einzelhandels mit den Zielen der Raumordnung wäre von daher auf Grundlage des Regionalplans OWL gegeben. Die landesplanerische Zustimmung ist am 04.05.2023 erfolgt. Zur Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung siehe auch Abschnitt „Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Landesentwicklungsplan“ (Seite 9).

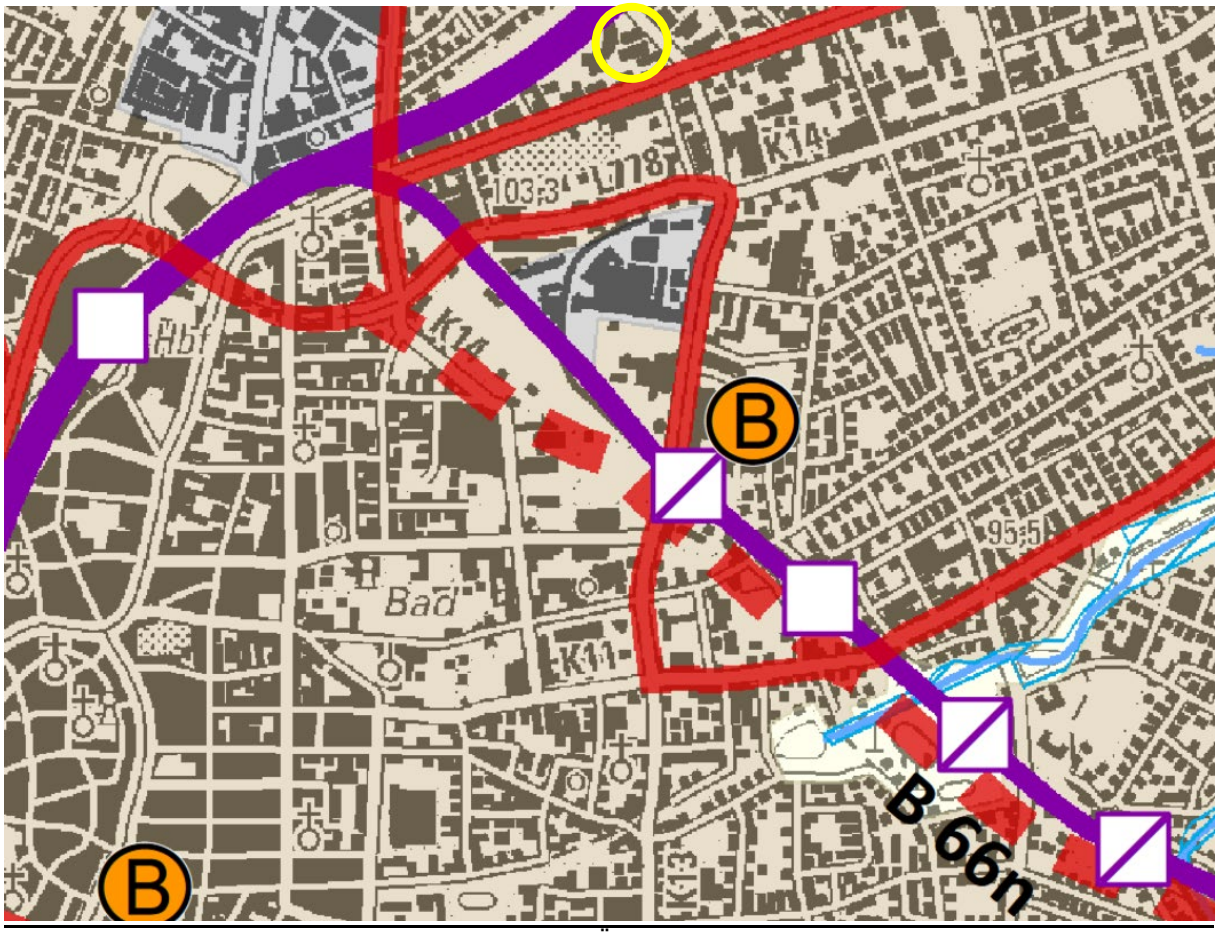


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan OWL | eigene Überarbeitung o. M.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sollen künftig teilweise als Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan, der von der Darstellung abweicht, kann gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Bereich des geplanten Sondergebiets des neuen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.

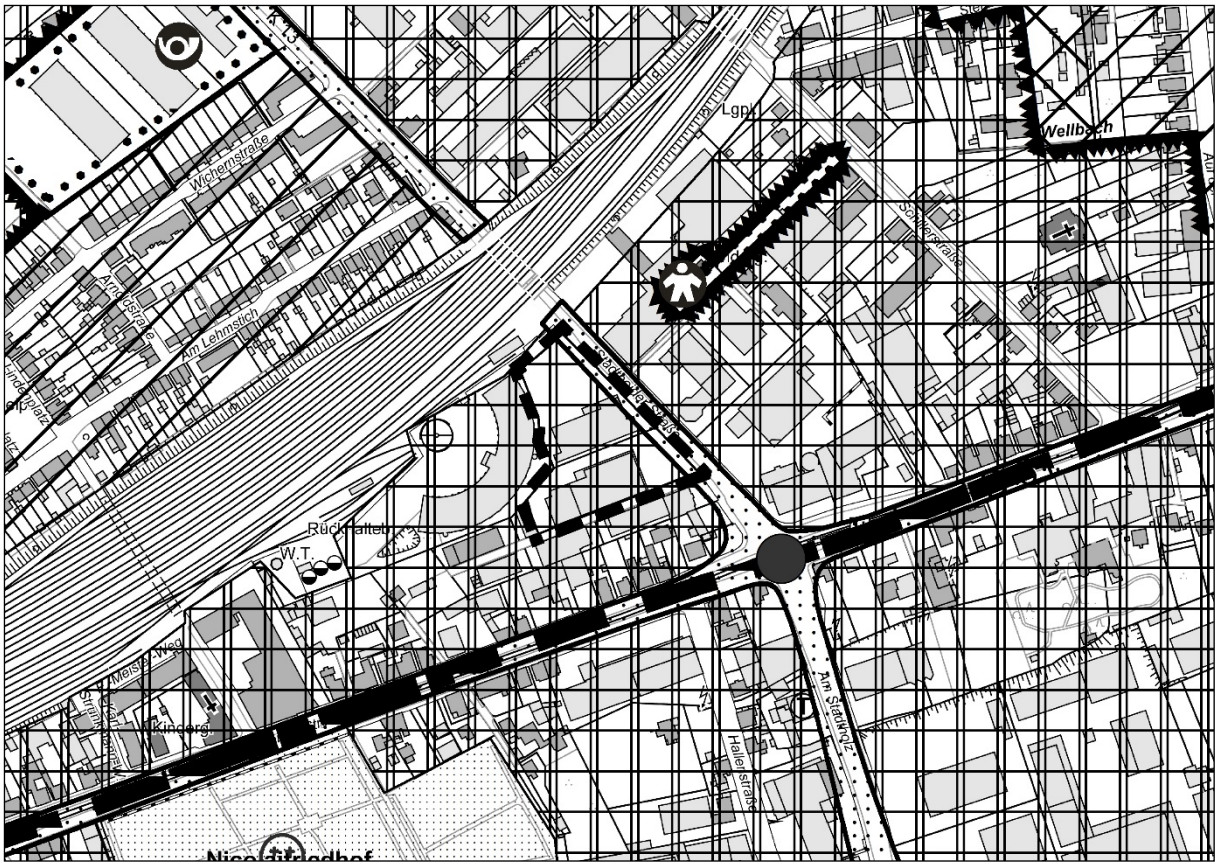


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | Grenze des Geltungsbereiches, o. M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt teilweise innerhalb des seit 2003 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ sowie teilweise innerhalb des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/26.00.

Für den hier maßgebenden Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. III/3/85.00 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 725m ² und einer maximalen Geschossfläche von 1.450m ²,
- ein Bäckereifachshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40m ²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Der Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 setzt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriegebiet fest und steuert dabei den Einzelhandel nicht. Zur Umsetzung der

Planungsziele ist somit eine Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 und Nr. III/3/26.00 notwendig.

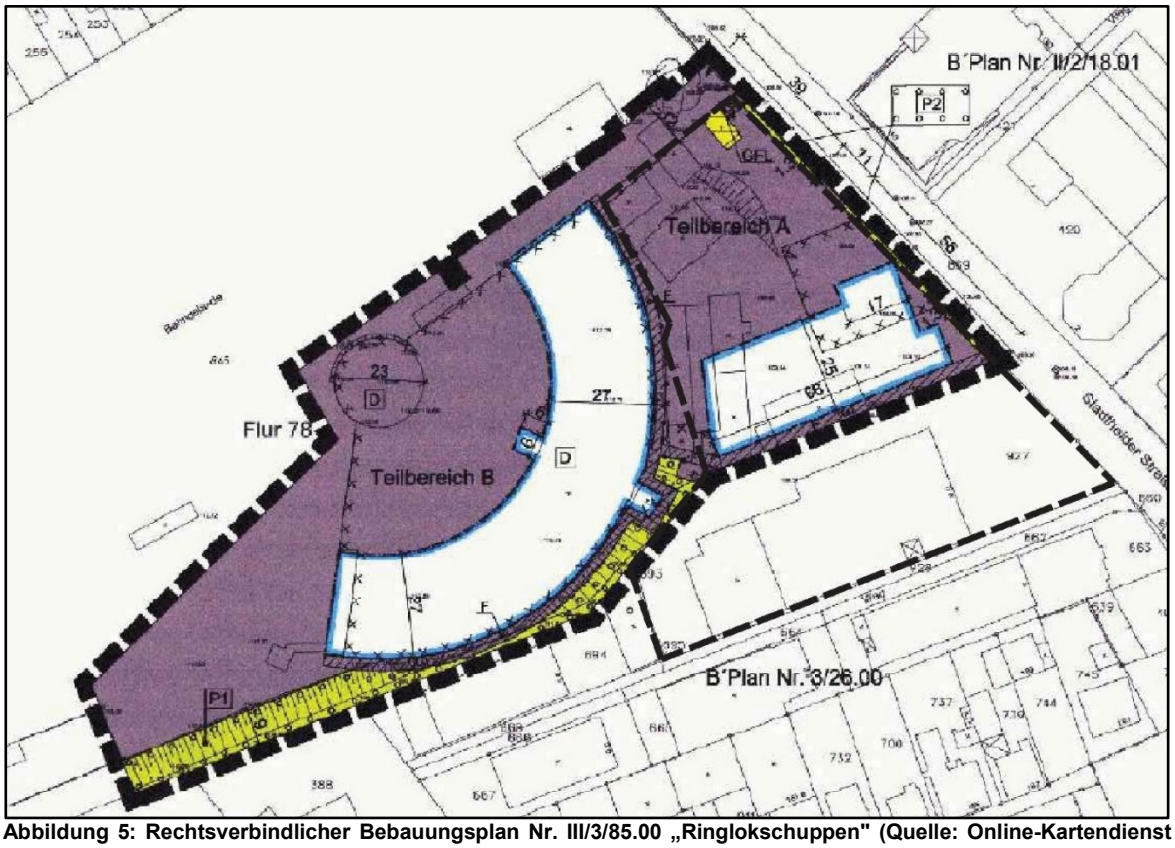


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

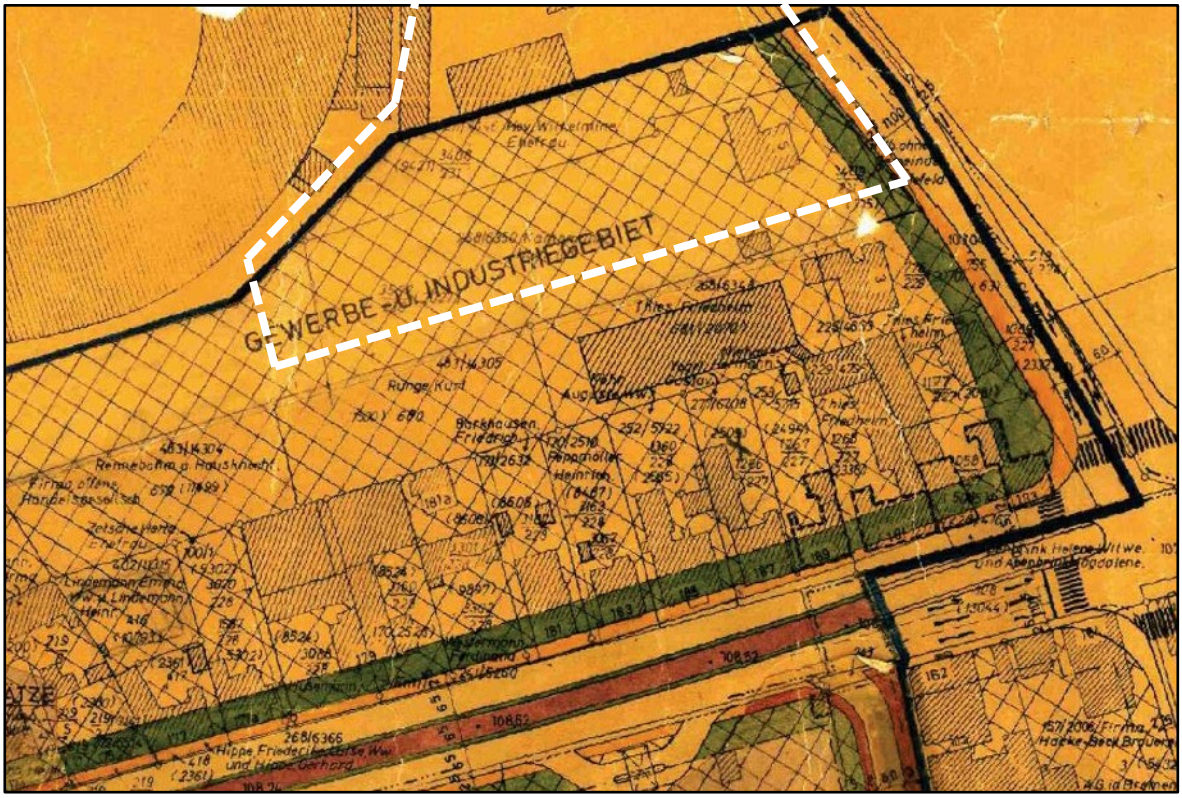


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Landesentwicklungsplan:

Für die Planung sind die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] (EHK) der Stadt Bielefeld verankert. Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 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 sowie gesamtstädtische Ziele für die Einzelhandelsentwicklung.

Demnach liegt das Plangebiet derzeit nicht innerhalb eines zentralen Versorungungsbereiches. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verortet das Plangebiet im Standortbereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße in Bielefeld Mitte, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Im Bestand weist der Standort eine Mischung gewerblicher, dienstleitungs- und einzelhandelsbezogener Nutzungen auf. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes bzw. seines Umfeldes möglich. Der Standort Eckendorfer Straße / Herforder Straße lässt sich in vier Gebietstypen einteilen. Für das Plangebiet gilt Typ 2 „Gewerbegebiete“, in denen Einzelhandel in atypischer oder spezifischer Form möglich ist. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrenschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungstruktur im Einzelfall möglich.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie[3] wurde untersucht, ob das geplante Vorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist. 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. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuaufstellung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Stadtheider Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW zum großflächigen Einzelhandel[4] von Relevanz:

1. Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

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

Gemäß dem Ziel 7 des Landesentwicklungsplanes dürfen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 – 6.5-6 vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsfläche, die baurechtlich Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

---

[2] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019. Dortmund, Juli 2019.
[3] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024
[4] Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

Der Planstandort stellt einen schon lange etablierten Standort der Nahversorgung im Stadtgebiet von Bielefeld dar, der auch unter räumlichen Aspekten wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Bielefeld übernimmt. Für den Lebensmittelmarkt werden sowohl die zulässige Verkaufsfläche als auch die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Damit kann die Stadt dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes[5] zur Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Rechnung tragen.

6.5-3 (Ziel): Beeinträchtigungsverbot:

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

Eine ausgewogene Versorgungsstruktur und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte / Ortskerne der Umlandgemeinden auslösen wird. Auch die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird infolge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erheblich eingeschränkt.[6]

Der geplante Neubau des Lebensmitteleinzelhandels soll hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt werden und wird somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Bielefeld oder den Nachbarkommunen, laut Auswirkungsanalyse, auslösen. Das Planvorhaben bewegt sich somit innerhalb des mit Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes (Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) vorgegebenen Steuerungsrahmens.[7]

Laut der Verträglichkeitsanalyse wird für den Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung eine proportional zum Flächenzuwachs ansteigende Umsatzleistung unterstellt. Da sich der in der Verträglichkeitsanalyse eingestellte Gesamtumsatz auf rund 12,6 Mio. € belaufen wird, wird durch das Planvorhaben ein jährlicher Mehrumsatz von rund 4,0 Mio. € unterstellt. Die Flächenerweiterung am bestehenden Standort induziert keine spürbare Vergrößerung des Einzugsgebiets, sodass Mehrumsätze fast ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftabschöpfung im bereits angelegten Einzugsgebiet resultieren.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

---

[5] Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

[6] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024, (vgl. Seite 42 ff)

[7] s. o. BBE Handelsberatung: (vgl. Seite 42 ff)

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

An der Stadtheider Straße besteht in direkter Nachbarschaft zum Ringlokschuppen seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter. Der Eigentümer möchte den Standort an marktgängige Anforderungen entsprechend dem sich verändernden Verbraucherverhalten anpassen, um den Markt attraktiver zu gestalten und den Standort im Stadtteil langfristig zu sichern. Die hierfür erforderliche Modernisierung und Vergrößerung des Angebots kann nicht im vorhandenen baulichen Bestand mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Unter anderem sollen durch die geplante Erweiterung eine attraktive Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Vereinfachung von logistischen Betriebsabläufen umgesetzt werden. Konkret geplant ist daher die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.540 m². Die erforderliche Bebauungsplanaufstellung wird zum Anlass genommen, den Einzelhandel am Standort qualifiziert zu steuern und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu treffen. Das Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt dazu aus betriebswirtschaftlichen Gründen, den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie das südlich angrenzende Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen. Anschließend soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Lebensmittelmarkt mit einer weiteren gewerblichen Nutzung im Obergeschoss neu errichtet werden. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmitteleinzelhandels kann als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Ringlokschuppens genutzt werden. Da entsprechend für die Fläche des bestehenden Lebensmittelmarkts künftig eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird, hat dieser mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans lediglich passiven Bestandsschutz. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes soll die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung geschaffen werden. Hier soll eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich sein.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den gefragten Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße als Standortbereich, in dem Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Dabei sind Umstrukturierungen unter besonderer Berücksichtigung des Zentrenschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.540 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Weiter werden planungsrechtliche Vorgaben getroffen, die darauf hinwirken sollen, dass das angrenzende Baudenkmal „Ringlokschuppen“ von der Stadtheider Straße sichtbar bleibt. Dazu soll der Bereich zwischen der Stadtheider Straße und dem Ringlokschuppen von einer Bebauung freigehalten werden. Damit sich die Bebauung verträglich in den umgebenden Gebäudebestand einfügt, werden in Anlehnung an den umgebenden Gebäudebestand entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt.

Zusätzlich wird der an das Plangebiet angrenzende Geh- und Radweg auf 3,0 m verbreitert, um die Fläche einzubeziehen, die einst für die Anlage eines Linksabbiegers zum ansässigen Einzelhandel zu Lasten des Gehweges genutzt wurde (siehe nachfolgende Abbildung). Zusätzlich wird die Sicherheit der Fußgänger gesteigert und zum anderen ein leichteres Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer erreicht. Dafür soll ein kleiner Teilbereich des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Des Weiteren ist zwischen dem Gehweg und der Stellplatzfläche ein 2 m bis 2,50 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Aufgrund einer vorhandenen Mauer entlang der Stadtheider Straße im Norden ist dies nur zwischen den beiden geplanten Zu- und Abfahrten sowie unterhalb der südlichsten Einfahrt

möglich. Dadurch wird die gestalterische Einbindung der Stellplätze sowie eine kleinklimatische und gestalterische Aufwertung erreicht.

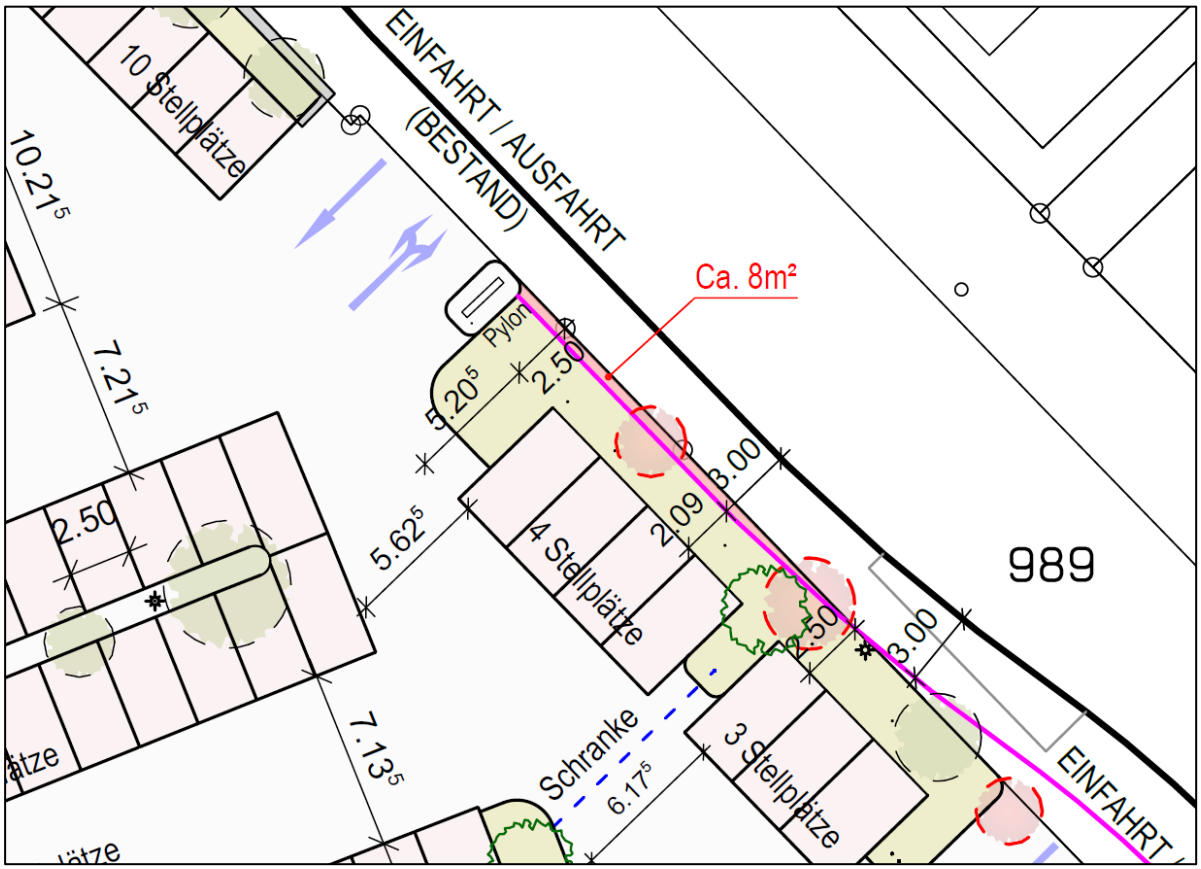


Abbildung 7: Detailausschnitt Geh- und Radweg (Planungsstand September 2024)

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarkts im südlichen Teilbereich des Plangebiets vor. Das Gebäude soll mit zwei Geschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss für andere gewerbliche Zwecke vorgesehen werden soll. Südwestlich des geplanten Lebensmittelmarktes ist eine Fläche für eventuelle bauliche Erweiterungen vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze des Gewerbes und des Einzelhandels sollen auf einer Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes errichtet werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden entstehen zusätzliche Stellplätze, die sowohl der Nutzung des Discounters als auch dem Veranstaltungsort Ringlokschuppen während der Veranstaltungszeiten dienen. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Ringlokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und Veranstaltungen im Ringlokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Technische Anlagen und die Lieferzone sollen westlich des neuen Gebäudes angeordnet somit und im Sinne der Stadtgestaltung an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden. Innerhalb der Stellplatzfläche ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Packstation geplant, da diese eine Verbesserung der Servicequalität des Standortes darstellt und zusätzlich zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz führen kann, da Einkaufs- und Abholdienstleistungen kombiniert werden können.

Gemäß § 48 BauO NRW muss bei der Errichtung einer Stellplatzanlage von mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden. Gegen diese Pflicht zur Überdachung der Anlage mit PV-Anlagen spricht

im vorliegenden Fall jedoch der Umstand, dass das angrenzende Baudenkmal durch die Errichtung von PV-Carports visuell beeinträchtigt werden würde und seine historische Außenwirkung nicht gewahrt werden könnte. Ein Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist gerade die optische Freistellung des Denkmals. Der Eindruck einer großflächigen Stellplatzanlage bzw. einer großen befestigten Grundstücksfläche wird aber durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gemindert.

Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin aus östlicher Richtung über zwei Ein- und Ausfahrten an der Stadtheider Straße erfolgen. Der Ein- und Ausgang des Lebensmitteleinzelhandels wird dabei zum öffentlichen Raum ausgerichtet.

Der Neubau des Lebensmitteleinzelhandels und die damit einhergehende Verlagerung des Gebäudes dienen dazu, die Sicht auf das Baudenkmal Ringlokschuppen zu verbessern. Durch die neue Anordnung südlich des bestehenden Lebensmittelmarktes werden die Sichtachsen auf das Denkmal vom öffentlichen Raum bzw. vom Straßenraum aus optimiert.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen vorgesehen. Als Beitrag zum Klimaschutz sind außerdem Stellplätze für Elektrofahrzeuge geplant. Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von < 15° sind zu 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dadurch werden positive Auswirkungen auf beispielsweise die Regenwasserbewirtschaftung, den Artenschutz sowie das Mikroklima begünstigt.

Weiterhin ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur thermischen Entlastung im südöstlichen Bereich an der Stadtheider Straße eine begrünte Freifläche geplant.

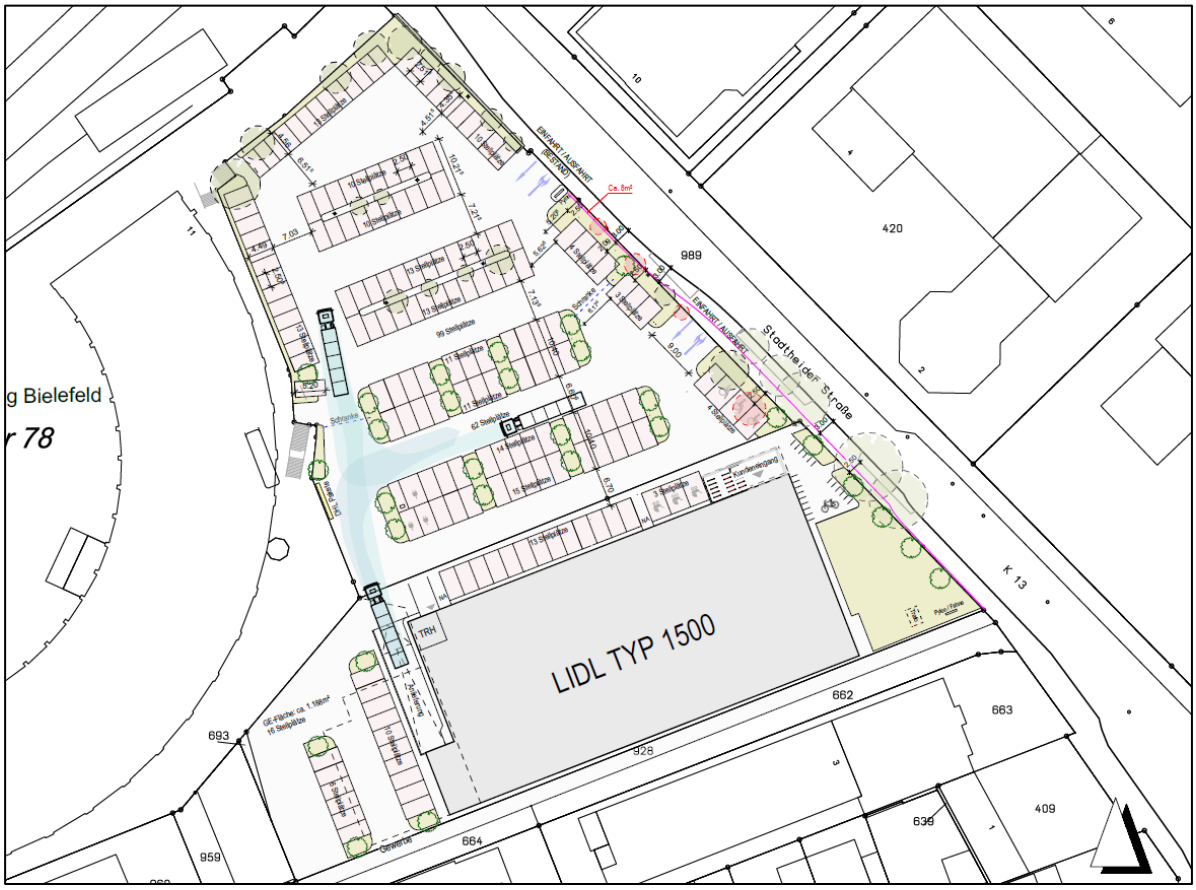


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept o.M. (Planungsstand September 2024)

Das beabsichtigte städtebauliche Konzept berücksichtigt überwiegend die Leitlinien der Stadt Bielefeld für den großflächigen Einzelhandel:

- Neben dem großflächigen Einzelhandel werden auf dem Grundstück ergänzende Nutzungen (mehrgeschossige Bauweise) untergebracht.
- Stellplätze werden zwischen und hinter den Gebäuden angeordnet und entsprechend durchgrünt.
- Durch die unterschiedlichen Nutzungen erfolgen Mehrfachnutzungen der geplanten Stellplatzanlagen, wodurch eine Begrenzung der Gesamtanzahl möglich wird.
- Fahrradabstellanlagen und E-Ladesäulen werden in die Stellplatzanlage integriert.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Dachbegrünung vor. Eine Belegung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen ergibt sich aus den Vorgaben der Landesbauordnung.
- Lieferzonen und Technische Anlagen sind vom öffentlichen Raum abgewandt vorgesehen.
- Die Fassade ist zum öffentlichen Raum mit einer ansprechenden, gegliederten und offenen Fassade vorgesehen.
- Die Eingänge für den Einzelhandel, öffentliche Nutzungen und sonstige Dienstleistungen orientieren sich zum öffentlichen Raum.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal des geplanten Lebensmitteleinzelhandels soll als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt werden. Weiterhin sollen die zulässigen Sortimente inklusive der damit verbundenen Verkaufsfläche im Sondergebiet wie folgt beschränkt werden:

- Maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.540 m², davon:
- mindestens 90 % nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (indoor), Apothekenwaren)
- maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente ohne Nahversorgungsrelevanz gemäß der Bielefelder Sortimentsliste, zum Beispiel Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrokleingeräte und Multimedia, Uhren und Schmuck.

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 Abbildung 9) 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 Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Bastel- und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren 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

Abbildung 9: Bielefelder Sortimentsliste (Auszug), Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019, Stadt Bielefeld; Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund, 07/2019

Entsprechend dem bestehenden Nutzungscharakter in der Umgebung des Plangebietes sowie dem festgesetzten Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches sollen im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes gewerbegebietstypische Nutzungen zugelassen werden. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Außerdem sind im Sonstigen Sondergebiet Räume im Obergeschoss für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlich Art ausüben, zulässig. Die Festsetzung trägt zu einem vielfältigen Nutzungsangebot bei und kann zu einer höheren Frequentierung des Gebietes beitragen.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Packstationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zulässig. Die Anordnung einer Packstation stellt eine Verbesserung der Servicequalität des Standortes dar und führt zusätzlich zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz, da Einkaufs- und Abholdienstleistungen kombiniert werden können. Durch die Möglichkeit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zuzulassen kann im Rahmen der Klimaschutzziele die Elektromobilität und die Standortattraktivität gefördert werden.

Die Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zusätzlich sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls im Gewerbegebiet zulässig.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Unzulässig sind Tankstellen, aufgrund der Lage des Grundstücks, des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens sowie des erforderlichen Flächenbedarfes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind aufgrund der hohen vorhandenen Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahntrasse, des Veranstaltungsorts Lokschuppen, der bereits vorhandenen umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Umfeld) sowie des Straßenverkehrslärms der Stadtheider Straße unzulässig.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Flächen der kleingewerblichen Nutzung bzw. den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein sollen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das Plangebiet vor spezifischen Störfaktoren geschützt und insbesondere die Wirkung des Baudenkmales Ringlokschuppen gewahrt werden. Von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können regelmäßig Störpotentiale ausgehen, die auch zu einem Attraktivitätsverlust und Trading-Down Effekt führen können.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Mit den getroffenen Rahmenvorgaben soll einerseits dem Bedürfnis der Gewerbetreibenden nach einer Außendarstellung Rechnung getragen und andererseits darauf hingewirkt werden, dass Werbeanlagen hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds verträglich bleiben und keine störende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum entfalten. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch das Ziel der optischen Freistellung des Baudenkmals Ringlokschuppen verfolgt wird, soll durch das Treffen von Rahmenvorgaben für Werbeanlagen auf ein verträgliches Erscheinungsbild hingewirkt werden.

Im Sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind Bordellbetriebe oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig. Diese Regelung hat das Ziel Nutzungskonflikte in dem Sonstigen Sondergebiet bzw. dem Gewerbegebiet zu vermeiden, da ein Bordellbetrieb oder bordellartige Betriebe dann direkt neben dem Lebensmittelmarkt bzw. im Geschoss darüber verortet wären. Da sich in unmittelbarer Nähe das Baudenkmal Ringlokschuppen befindet, würde ein Bordellbetrieb im Obergeschoss bzw. angrenzend an das Baudenkmal dieses städtebaulich negativ beeinflussen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Grundflächenzahl wird sowohl für das Sonstige Sondergebiet als auch für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an vergleichbaren Gebietstypen und stellt sicher, dass noch ein Mindestmaß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche als Grünfläche genutzt werden kann. Eine Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den städtischen Leitlinien zum großflächigen Einzelhandel. Demnach soll der geplante Lebensmittelmarkt um ein weiteres Geschoss ergänzt werden. Nach dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept soll künftig eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte Sichtbeziehung von der Stadtheider Straße zum Baudenkmal Ringlokschuppen geschaffen werden. Innerhalb des Gewerbegebietes sind ebenfalls aufgrund

des angrenzenden Denkmales sowie der angestrebten Ausnutzung des Grundstückes maximal zwei Geschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Für eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks sowie um ein verträgliches Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand zu gewährleisten, wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika bei Flachdächern) von 13,0 m festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird die Gebäudehohe auf eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt, um eine eingeschossige Halle (z. B. Gewerbe) sowie auch eine zweigeschossige Nutzung (z. B. Büro) zu ermöglichen und ebenso die optische Freistellung auf das Baudenkmal Ringlokschuppen zu erhalten.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m ist zulässig.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, deren Verlauf sich im Sinne einer Baukörperausweisung an dem geplanten Vorhaben orientiert, aber auch gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für andere Gebäudegrundrisse ermöglicht.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Da bereits eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird, ist eine weitere Versiegelung außerhalb dieser Fläche und außerhalb der überbaubaren Fläche durch Stellplätze, Carports oder Garagen städtebaulich nicht zu begründen. Durch diese Regelung wird eine klare Trennung von baulichen und nicht baulichen Nutzungen erreicht, was zur Sicherung einer gestalterisch und funktional einheitlichen Bauweise beiträgt sowie eine angemessene Freiraumgestaltung ermöglicht.

Packstationen sind hingegen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen sowie auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Dies ist aus städtebaulichen Erwägungen vertretbar, da Packstationen meist kleinere bauliche Anlagen darstellen und keine ähnliche Versiegelung oder optische Beeinträchtigung bewirken wie Stellplätze oder Garagen.

Bauweise

Auf Grundlage der offenen Bauweise sollen für das Sonstige Sondergebiet als auch für das Gewerbegebiet abweichend Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Zur geplanten Errichtung eines den aktuellen Marktanforderungen entsprechenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.540 m² ist eine Gebäudelänge von über 50 m erforderlich. Weiter wurden die Gebäude in der Umgebung ohne Grenzabstand errichtet. Daher soll diese Bauweise hier aufgegriffen und berücksichtigt werden. Die getroffene Festsetzung wird daher für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

5.3 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende, stark frequentierte Stadtheider Straße (K13). Die Verlängerung der Straße stellt zum einen in Richtung Norden den Anschluss an den Stadtteil Schildesche und zum anderen in Richtung Südosten eine Anbindung an die Herforder Straße bzw. Eckendorfer Straße her.

Die Ein- und Ausfahrten zum geplanten Lebensmitteleinzelhandel sowie der Anlieferverkehr sollen sich gemäß Planungskonzept an der östlich des Plangebietes liegenden Stadtheider Straße befinden. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Bereichen mit Ein- und Ausfahrten an der östlichen Seite des Plangebietes verankert.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig sind. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind im städtebaulichen Konzept derzeit 175 Stellplätze vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Besuchern des Lebensmittelmarkts und der angrenzenden Gewerbenutzung dienen. Zusätzlich besteht in den Abendstunden ab 20 Uhr eine Stellplatzbaulast über 94 Stellplätze für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen. Gegenwärtig ist aufgrund der doppelten Belegung eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes nicht möglich. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Ringlokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Discounters und Veranstaltungen im Ringlokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und nordwestlich des Neubaus angeordnet werden, sodass diese keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels darstellen wird. Zur Begrünung der Stellplatzanlage soll je vier Stellplätze künftig ein Laubbaum gepflanzt werden. Der Bebauungsplan enthält dazu eine entsprechende Festsetzung.

Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation der Doppelnutzung der Stellplatzanlage durch den Lebensmittelmarkt und den Ringlokschuppen darf für die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie deren Zufahrten die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Absatz 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,1 auf insgesamt 0,9 überschritten werden, um einen Verdrängungseffekt in umliegende Straßen zu verhindern. Die Befestigung von Stellplatzflächen ist jedoch nur in wasser- und luftdurchlässigem Materialien zulässig, um die Versickerung von Regenwasser im Bereich der Stellplatzanlage zu unterstützen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über den Haltepunkt „Stadtheider Straße“, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet, besteht ein Anschluss an die Stadtbahn Linie 2. Die Stadtbahn Linie 2 verkehrt von Montag bis Freitag zwischen 6 Uhr und 18 Uhr im zehn Minutentakt in die Richtungen Altenhagen über Baumheide sowie Sieker über die Haltestellen Hauptbahnhof und Jahnplatz. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ringlokschuppen“, die von der Nachtbuslinie N8 angefahren wird.

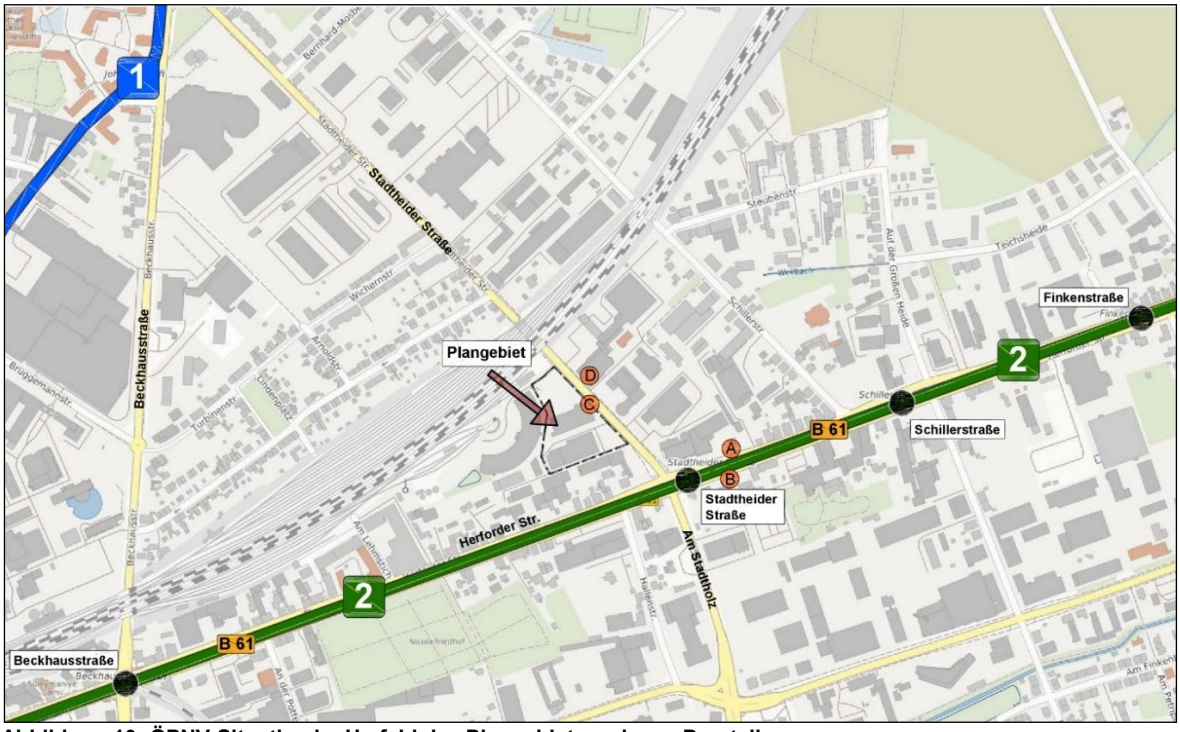


Abbildung 10: ÖPNV-Situation im Umfeld des Plangebietes, eigene Darstellung

A **Stadtheider Straße**
- N12 Richtung Jahnplatz
- Busse bei Störungen im Stadtbahn-Verkehr in Richtung Innenstadt-Sieker

B **Stadtheider Straße**
- N12 Richtung Baumheide – Stedefreund – Herford – Hiddenhausen – Bünde, Ennigloh
- N12 Richtung Baumheide (Sa./So. ab 5.00 Uhr)
- Busse bei Störungen im Stadtbahn-Verkehr in Richtung Baumheide – Milse - Altenhagen

C **Ringlokschuppen**
- N8 Richtung Jahnplatz

D **Ringlokschuppen**
- N8 Richtung Schildesche – Jöllenbeck – Enger – Spenge

<u>Fußgänger / Radfahrer</u>

Der Standort besitzt über die Autokundenorientierung hinaus grundsätzlich eine gute fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung an das nördlich der Bahntrasse angrenzende Wohnquartier über die an der östlich des Plangebietes verlaufenden Wegeverbindungen, die ebenfalls eine großräumige Vernetzung darstellen. Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Fahrräder geschaffen werden.

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

Die Festsetzungen begründen nicht die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen. Insgesamt ist das Plangebiet und die nähere Umgebung durch verschiedene Lärmquellen (u. a. Bahntrasse und Stadtheider Straße) vorbelastet.

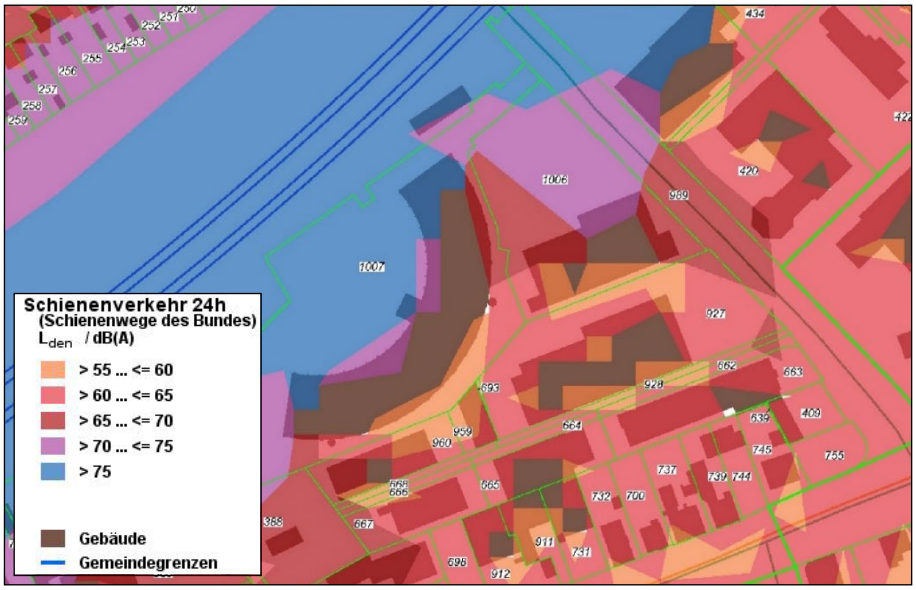


Abbildung 11: Lärmkarte NRW, Schienenwege des Bundes, 24h (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o. M.



Abbildung 12: Lärmkarte NRW, Straßenverkehr, 24h (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld), o. M.

Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage erhöhen sich die Lärmimmissionen nicht. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Die Unterbringung von weiteren Nutzungen wie Wohnen, Büros und sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen ist bei dem Vorhaben berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit der Nutzung Wohnen steht am konkreten Standort einerseits den bereits vorhandenen Lärmbelastungen durch die nahegelegene Bahntrasse, den Veranstaltungsort Ringlokschuppen und die umliegenden Gewerbebetriebe (bestehendes Planungsrecht im Um-

feld) sowie dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Stadtheider Straße entgegen. Anderseits würde es durch die Wohnnutzungen zu einer Gemengelage (Wohnen / Gewerbe) sowie zu Konflikten mit dem Veranstaltungsort Ringlokschuppen kommen. Andere Nutzungen können im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes umgesetzt werden. Eine gewerbliche Nutzung soll auf der Fläche, die im Südwesten an den Neubau angrenzt, möglich sein und durch neue Erweiterungsmöglichkeiten intensiviert werden können.

Da das Vorhaben in einer mit Lärm vorbelasteten Umgebung liegt, wurde die Lärmbelastung von den umliegenden Verkehrswegen in Form einer Schalltechnischen Untersuchung[8] dargelegt. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung der betriebsbezogenen Verkehrsgeräusche im Sinne von Ziffer 7.4 der TA Lärm.

Es wurden folgende Aspekte untersucht:

- Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehend von Verkehrswegen und den benachbarten Gleistrassen.
- Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich durch die Gesamtverkehrslärmbelastung.

Zusammenfassung

Der Geltungsbereich liegt in einer mit Verkehrslärm vorbelasteten Umgebung. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurde die Geräuscheinwirkung von den relevanten Verkehrswegen Stadtheider Straße, Herforder Straße und von der DB-Gleistrasse nach den Vorgaben der DIN 4109 errechnet. Des Weiteren wurde der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet. Im Bereich der geplanten Baugrenzen ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel La für die Tageszeit zwischen 66 und 72 dB(A) vorhanden. Die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels La mit Schlafnutzung liegen zwischen 72 und 77 dB(A).

Die Bewertung des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens nach den Grundsätzen der Ziffer 7.4 TA Lärm kommt zum Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbelastungen nicht erforderlich sind.

Baulicher Schallschutz nach DIN 4109-1 zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen

Um unzumutbare Belästigungen in Aufenthaltsräumen innerhalb der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, ist ausreichender Schallschutz nachzuweisen. Im Rahmen des Schallschutznachweises nach DIN 4109 ist das erforderliche Maß an Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu ermitteln. Dieses wird abhängig von dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt, der je nach Geräuschart aus dem Beurteilungspegel bestimmt wird.

Da der Bebauungsplan auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässt und diese Nutzung unter „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ fällt, kommt hier dasselbe Schutzniveau wie bei einer normalen Wohnnutzung zum Tragen. Daraus ergeben sich zwei unterschiedliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Je nach Nutzung ist demnach das Bau-Schalldämm-Maß R’w,ges von Außenbauteilen für Vollgeschosse mit oder ohne Schlafnutzung einzuhalten.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen ist.

---

[8] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ in Bielefeld. Brilon Bondzio Weiser. September 2024.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Büroräume und Ähnliches	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 35	L_a - 30

Die Anforderungen an das erforderliche Bauschalldämm-Maß R`w,ges [dB] sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die maßgeblichen Darstellungen aus der schalltechnischen Untersuchung zu den Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R`_{w,ges}$ [dB] nach DIN 4109-1 (2018) für Vollgeschosse mit und ohne Schlafnutzung sind Teil der textlichen Festsetzungen.

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 vorhandenen Anschluss an das Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Entwässerungssystem:

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Kammerratsheide“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Heepen zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern keine rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird durch § 44 LWG ergänzt. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung über die Regenwasserkanäle in der Straße „Am Stadtholz“ in den Finkenbach eingeleitet wird. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt dafür vor.

Das Plangebiet umfasst gewerbliche Nutzungen und Stellplatzanlagen. Laut dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 sind Niederschlagswässer von befestigten Flächen der Kategorie II zu behandeln. Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt im Regenbecken Finkenbach.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch extreme Regenereignisse oder Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher gestaltet werden. Als Bezugshöhe für Schutzmaßnahmen dient die Straßenoberfläche. Empfohlen wird, Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufe über dieser Höhe zu platzieren. Tiefgaragen, Keller und Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten durch bauliche Maßnahmen wie hohe Aufkantungen oder Schwellen vor dem Eindringen von Oberflächenwasser gesichert werden. Die genaue Ausgestaltung hängt von den tatsächlichen Geländeverhältnissen ab. Bei der Planung von Straßen, Zufahrten und Außenanlagen ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Rechtliche Voraussetzungen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in privaten Mulden ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Im Bebauungsplan wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Netzbetreiber gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es fallen daher keine Kosten an.

5.8 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Im näheren Umfeld befinden sich einige Denkmäler, wie beispielsweise das Gebäude des Ringlokschuppens, welches seit 1988 unter Denkmalschutz steht. Durch die baulichen Veränderungen zur Stadtheider Straße wird das Baudenkmal Ringlokschuppen zum öffentlichen Straßenraum hin freigestellt, da die neuen Gebäude nach Süden rücken. Die Gebäude sind in ihrer Höhe begrenzt, um eine optimale Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

Weitere Denkmäler im Umfeld sind das Brückenbauwerk der deutschen Bundesbahn an der Stadtheider Straße sowie die Besandungsanlage des ehemaligen Bahnbetriebswerks. Zudem befindet sich im näheren Umfeld der Wasserturm und die Drehscheibe, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbildes

Durch gestalterische Festsetzungen soll einerseits sichergestellt werden, dass sich das im Zuge der Neubebauung entstehende Gebäude hinsichtlich seiner Form in die Umgebung einfügt und andererseits den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

In den Örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden, von freistehenden Werbeanlagen (z. B. ein Pylon) und Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen geregelt. Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stören insbesondere in Bezug auf das angrenzende Baudenkmal, wird die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen begrenzt sowie die Fläche von Werbeanlagen an den Gebäuden. Werbeanlagen sind außerdem nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Die Höhe und Größe der freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt, um ebenfalls das Erscheinungsbild des Denkmals zu schützen. Durch die Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eine visuelle Überlastung und optische Unordnung vermieden. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit gewahrt, da durch Wechselbildwerbung oder Werbung mit wechselndem Licht die Aufmerksamkeit von Verkehrsteilnehmern beeinträchtigt werden kann.

Als zulässige Dachformen im SO und im GE sind aufgrund der optimalen Ausrichtung der Photovoltaikanlagen sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauung Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

Im Zuge der Örtlichen Bauvorschriften wird die Farbgebung und das Material der Fassade bestimmt. Es wird eine helle Oberflächengestaltung (Materialien, Farben) für den geplanten Neubau im Sinne der Albedo-Erhöhung (Erhöhung der Rückstrahlung, geringere Aufheizung des Gebäudes) festgesetzt.

Technische Anlagen auf dem Gebäude sollen sich optisch in das Gesamtbild des Gebäudes integrieren. Es wird deshalb festgesetzt, dass technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sofern ihre Oberkante höher als 0,50 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen sind.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls:

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Satz 1 und 2 UVPG ist im Folgenden dargestellt.

I. Ausgangslage und Planungsziel

II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Nach §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Plangebiet und Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ sind eindeutig abgrenzbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 10.000 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall deutlich unterschritten. Schutzgebiete gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung gemäß § 13a Absatz 1 BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVPG oder nach Landesrecht besteht. Laut Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) Nummer 18.6 in Verbindung mit Nummer 18.8 ist bei Bebauungsplanänderungen oder -aufstellungen für Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG genannten Kriterien gemäß § 7 Satz 1 und 2 UVPG durchzuführen.

Die vorliegende Vorhabenplanung erreicht eine Geschossfläche von ca. 4.155 m². Somit wird eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 und 2 UVPG** durchgeführt. Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 sowie auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verwiesen. Danach ist in diesen Fällen ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht mehr erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden die im Vorfeld des Planverfahrens im Dezember 2019 vorliegenden Informationen. Seitdem hat sich die Ausgangslage nicht verändert, wodurch die Informationen von Dezember 2019 weiterhin aktuell sind. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 3 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 7 Satz 1 und 2 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (oder durch den plangemäßen Bestand) offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 UVPG wäre dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

III. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls - tabellarische Beschreibung und Bewertung Merkmale des Vorhabens (Grundlage: Vorentwurfsplanung Februar 2020)

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.1 Größe und Ausstattung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 1,0 ha auf. Der Abriss des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels und der Neubau eines Lebensmitteleinzelhandels mit ca. 1.540 m² Verkaufsfläche ist geplant. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll planungsrechtlich an den Bestand angepasst werden. (weitere Details unter Punkt 4.1 ff.)	**Keine Beeinträchtigungen**
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassen Vorhaben und Tätigkeiten	Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder bereits zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht zu erwarten. Mehrere Vorhaben derselben Art und Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen nicht vor.	**Keine Beeinträchtigungen**
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist bereits vollständig versiegelt.	**Keine Beeinträchtigungen**
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Der Lebensmitteleinzelhandel verursacht Verpackungsabfall, wie auch vergleichbare Einzelhandelsvorhaben. Die Abfälle werden auch nach der Realisierung des Vorhabens über die bereits zuständigen und vor Ort ansässigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und den derzeit geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Eine umweltrelevante Erhöhung der Abfälle durch das geplante Vorhaben ist nicht anzunehmen, wodurch auch keinesfalls das Abwägungsergebnis beeinflusst wird.	**Keine Beeinträchtigungen**

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage erhöhen sich die Lärmimmissionen nicht, u. a. aufgrund des Wegfalls eines Betriebes im Zuge der Planungen. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.	**Geringe Beeinträchtigungen**
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfalle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf		
1.6.1 Verwendete Stoffe und Technologien	Am Vorhabenstandort werden keine gefährlichen Stoffe oder Technologien verwendet.	**Keine Beeinträchtigungen**
1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfalle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetztes	Es sind keine besonderen Unfallrisiken erkennbar.	**Keine Beeinträchtigungen**
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Altlasten innerhalb des Teilbereiches A des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ sind komplett beseitigt worden.	**Keine Beeinträchtigungen**

Im Ergebnis Kriterien 1.1 – 1.7: Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Die Vorhabenfläche wird bereits zu Teilen durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Die Fläche ist bereits größtenteils mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Durch das Vorhaben werden keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Der Versiegelungsumfang wird nicht erhöht.	**Keine Beeinträchtigungen**
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Es werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen; die Fläche ist bereits großflächig versiegelt. Durch das Vorhaben werden keine unversiegelten Flächen in Anspruch genommen; insofern sind auch keine Auswirkungen auf Boden Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	**Keine Beeinträchtigungen**
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Natura 2000 Gebiet.	**Nicht betroffen**
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutz-	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten.	**Nicht betroffen**

gesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst		
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Nationalparke und Naturmonumente sind in Plangebietsnähe nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturdenkmäler sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden**.**	**Nicht betroffen**
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasser-haushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht bekannt.	**Nicht betroffen**

2.3.10 **Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes**	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Oberzentrums. Das Vorhaben trägt zur Funktionsstärkung des Oberzentrums bei.	**Keine Beeinträchtigungen**
2.3.11 **in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**	Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung auch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ringlokschuppen.	**Keine Beeinträchtigungen**

Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 **der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.	**Nicht betroffen**
3.2 **dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.	**Nicht betroffen**
3.3 **der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.	**Nicht betroffen**

3.4 **der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher besteht auch keine hohe Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.	**Nicht betroffen**
3.5 **dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher bestehen auch hinsichtlich des Zeitpunktes sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.	**Nicht betroffen**
3.6 **dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher bestehen hinsichtlich des Zusammenwirkens der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben keine Bedenken.	**Nicht betroffen**
3.7 **der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern**	Eintragungen unter den Nr. 1 und 2 ergaben, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Daher erübrigt sich die Prüfung der Möglichkeit Auswirkungen wirksam zu verhindern.	**Nicht betroffen**

Fazit

Durch die Ausweitung der Stellplatzanlage erhöhen sich die Lärmimmissionen nicht, unter anderem aufgrund des Wegfalls eines Betriebes im Zuge der Planungen. Lediglich in den Abendstunden kann es zu einer Erhöhung der potenziellen Lärm- und Abgasemissionen kommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung ist von geringen Auswirkungen auszugehen, die in Relation keine Beeinträchtigungen hervorrufen.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen wird empfohlen, keine Umweltprüfung durchzuführen, da die Neuaufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis ist daher abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollständig vorliegen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde eine Artenschutzprüfung[9] durchgeführt. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 29 Arten für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3 als planungsrelevant genannt (14 Säugetierarten und 15 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt. Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 07.03.2023.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sowie einer umweltfachlichen Baubegleitung und der gestuften Vorgehensweise keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1, 2, 3 und 4 BNatSchG auslöst. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet.

6.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet liegen zwei Altstandorte. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 1006) befindet sich auf der Fläche des im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter der Nummer AS 032 erfassten Altstandorts. Dieser Standort wurde durch die Deutsche Bahn bis in die 90er Jahre als Ringlokschuppen mit Wartungsbereich und einem angrenzenden Betriebswerk genutzt. Das Areal wurde im Zuge von Nutzungsänderung, Abbruch und Neubebauung in den Jahren 1999/2000 durch das Büro ECOS, Bielefeld, untersucht. Der Abbruch und die Erdarbeiten wurden 2003 gutachterlich begleitet und dokumentiert. Demnach sind die festgestellten Bodenverunreinigungen bis auf geringe Restbelastungen beseitigt worden. Zur Baugrubenverfüllung und als Unterbau für die Verkehrsflächen sind ca. 5.000 t Recyclingmaterial der

[9] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg, März 2023.

Güteklasse RCL II eingebaut worden. Für den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aushub sind vorab abfalltechnische Untersuchungen gemäß aktueller Gesetzesgrundlage (ab August 2023: MantelVO) durchzuführen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Altstandort AS 366 (Flurstücke 927, 693, 928). Für den Standort wurde bereits im Jahr 2016 eine Untersuchung hinsichtlich nutzungsinduzierter schädlicher Bodenveränderungen durch das Büro Denker, Bielefeld, vorgenommen. Demnach konnten größere Bodenbelastungen ausgeschlossen werden; Proben der Auffüllungsböden konnten der Einbauklasse Z 0 (LAGA M20) zugeordnet werden. In diesem Bereich des Grundstücks sind jedoch auch drei mit unbekannten Materialien verfüllte Bombentrichter aktenkundig. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Altstandort AS 225. Dort liegen Bodenverunreinigungen sowie ein kleinräumiger Grundwasserschaden vor, welcher nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen auf den Standort begrenzt ist. Sollten bei Erdarbeiten im Grenzbereich zu dem Grundstück dennoch Auffälligkeiten auftreten, so ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren.

6.6 Klimaschutz und Energieeffizienz

Photovoltaik

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Bebauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachennummer 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategische Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO_2-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3). Weiterhin hat die Stadt Bielefeld am 23.09.2021 eine Verschärfung der Klimaziele beschlossen. Danach soll das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bereits 2035 erreicht werden (siehe Drucksachennummer 2094/2020-2025).

Der § 42a BauO NRW (Solaranlagen) wurde zum 01.01.2024 neu in die Landesbauordnung eingefügt. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Die Vorschrift sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht.

Mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) hat der Gesetzgeber Näheres geregelt. Die SAN-VO NRW trat am 19.06.2024 in Kraft und trifft beispielsweise Regelungen zur Mindestgröße von Photovoltaikanlagen und einer Solaranlagen-Pflicht bei Bestandsgebäuden, die ab dem 1. Januar 2026 eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfahren. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Plicht normiert. Dadurch erübrigt sich eine Regulierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans.

Durch die Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

Stellplatzbegrünung

Um die klimatischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen, wie zum Beispiel das Aufheizen der Umgebung im Sommer, zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Es wird sowohl die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt als auch die Gliederung im regelmäßigen Raster. So kann eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen sichergestellt werden, die zu entsprechenden Kühlungs- bzw. Verschattungseffekten führt.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine bestehende Stellplatzanlage mit 99 Stellplätzen, die über eine Baulast zur Nutzung für den angrenzenden Ringlokschuppen gesichert ist und auch in Zukunft in dieser Form erhalten bleiben soll. Die bestehenden Bäume, die sich bereits auf der Stellplatzanlage oder an den Rändern der Anlage befinden, können bei der Berechnung der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Auch diese Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Plangebiet sind abgängige Gehölze in der der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen. Auch die Pflanzung von Bäumen im Grünstreifen bzw. in den Flächen für Anpflanzungen entlang der Stadtheider Straße um die Stellplatzanlage herum ist zulässig. Das ist zum Beispiel notwendig, wenn Stellplätze direkt am Gebäude geplant sind und eine Begrünung durch Bäume hier aus technischen Gründen nicht möglich ist. Die anzupflanzenden Laubbäume in den Flächen für Anpflanzungen können entsprechend bei der Berechnung zur Begrünung der Stellplatzanlage angerechnet werden.

Festgesetzt wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals). Bei heimischen Gehölzen handelt es sich um einheimische Pflanzen, welche sich in einem bestimmten Naturraum über einen langen Zeitraum in vielfachen Generationsfolgen vermehrt haben. Sie sind optimal an die ökologischen Bedingungen in der Kultur- und Naturlandschaft angepasst. In Bezug auf den Begriff „standortgerecht“ ist hinzuzufügen, dass sich die Standorteigenschaften unmittelbar auf die Entwicklung eines Baumes auswirken. Ob sich ein Baum vital und stabil entwickeln kann, hängt vom Verhältnis der bekannten ökologischen Ansprüche seiner Art und den gegebenen Umweltbedingungen ab. Es ist also zu prüfen, welche Baumart den Bedingungen des bestimmten Pflanzortes gerecht wird. Für die Qualität Hochstamm ist festzuhalten, dass hochstämmige Bäume einen geraden Stamm von ca. 1,80 - 2,20 m haben (gemessen von der Oberkante des Wurzelballens bis zum Beginn der Zweige) - ab dieser Höhe setzt die Krone an. Bei der Forderung eines Stammumfangs von 16 - 18 cm werden zwei Faktoren berücksichtigt. Der anzupflanzende Baum bringt bereits eine gewisse Leistungsfähigkeit (Ökosystemleistung) und städtebauliche Wirkung mit und kann sich gleichzeitig noch ausreichend gut an die neue Umgebung anpassen. Der Stammumfang wird in einem Meter über dem Erdboden/Substrat gemessen.

Baumbestand

Der Erhalt von Bestandsbäumen im Bebauungsplan ist von zentraler Bedeutung für die ökologische, gestalterische und klimatische Qualität des Gebiets. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, um den aktuellen Baumbestand nachhaltig zu schützen. Besonders die nördliche Grundstücksgrenze weist zahlreiche Bestandsbäume auf,

welche das Gebiet nach optisch begrenzen und die Zufahrt zum Denkmal Ringlokschuppen säumen. Entlang der Stadtheider Straße werden vereinzelt Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, weil sie in Bezug auf ihren Standort nicht in den Bereich der Aufweitung des Gehwegs fallen und bezüglich ihrer Vitalität erhaltenswert sind. Städtebauliches Ziel ist es, mit den zum Erhalt festgesetzten Bäumen die Eingrünung an den Rändern des Plangebiets bzw. der Stellplatzanlage sicherzustellen.

Flächen zum Anpflanzen

Aufgrund der Neuplanung wird das Bauvolumen auf der Fläche insgesamt reduziert (Abriss der Bestandsgebäude und Neubau von einem Gebäude), so dass tendenziell dadurch von einer Verbesserung der klimatischen Situation auszugehen ist (z. B. weniger Wärmespeicherung, -abgabe und -reflexion). Diese Entwicklung wird insbesondere durch den Erhalt vorhandener Bäume und die geplanten Baumneupflanzungen unterstützt (v. a. Beschattung von Geh- und Aufenthaltszonen für Besucher). Entlang der Stadtheider Straße werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Diese weisen zum Großteil eine Breite von 2,50 m auf. Im Bereich der geplanten Geh- und Radwegaufweitung kann die Fläche nur ca. 2,10 m breit werden. Innerhalb der straßenbegleitenden, kleinflächigeren Flächen gilt die Festsetzung, das je Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Dies stärkt die Begrünung entlang der Stadtheider Straße und führt zu einem ökologischeren Stadtbild.

Innerhalb der südöstlichen Flächen zum Anpflanzen gilt die Festsetzung, dass in dieser Fläche vier standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen. Die Festsetzungen tragen zur kleinräumigen Optimierung des Mikroklimas (u.a. Beschattung der Ostfassade) bei.

Gründach

Um das örtliche Kleinklima zu schützen und zu fördern sowie um Retentionsraum und Flächen für die Verdunstung von Niederschlagswasser zu schaffen, wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Mindestens 50 % der Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind extensiv zu begrünen.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte „Stadtklima“ der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet einen Sanierungsbedarf der dritten Priorität aus. Die bedeutet, dass die thermische Belastung des Gebietes ungünstig oder sehr ungünstig ist und es > 25% von Kaltluft durchflossen ist. Im Zuge der geplanten Errichtung des Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wünschenswert. Im Bebauungsplan wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sowie zu einer Begrünung am Rand des Plangebiets entlang der Stadtheider Straße sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden. Neu zu errichtende Stellplätze müssen außerdem in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abwägung entsprechend gewichtet.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Plangebiet Gesamt:	ca. 1,0 ha
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel:	ca. 0,88 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,12 ha

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohneinheiten.

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 wurde bereits abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtverhältnisse

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen“ und Nr. III/3/26.00 in den entsprechenden Teilbereichen außer Kraft.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ für das Gebiet südöstlich der Bahntrasse und westlich der Stadtheider Straße aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Bielefeld, im September 2024
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31

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

Stand: Entwurf; September 2024