Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

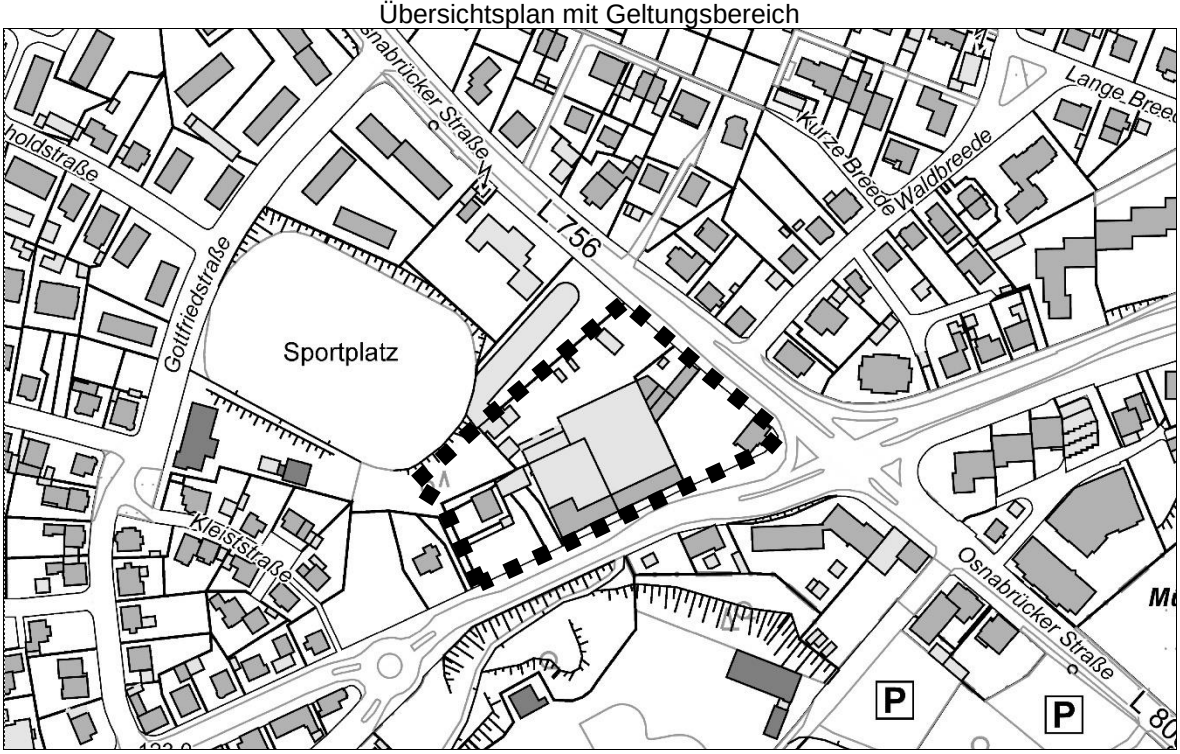
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28

„Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße/ Ecke Osnabrücker Straße“

Begründung

Satzung
April 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele
4.2 Städtebaulicher Vorentwurf / Konzept

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Verkehr und Erschließung
5.4 Immissionsschutz
5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
5.6 Freizeit, Erholung und Sport
5.7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft
5.8 Denkmalschutz
5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls
6.2 Umweltfachliche Belange
6.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
6.4 Artenschutz
6.5 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz
6.6 Bau- und Bodendenkmalschutz
6.7 Altlasten und Kampfmittel
6.8 Klimaschutz und Energieeffizienz

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung
7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten
7.3 Finanzielle Auswirkungen
7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse
7.5 Verfahren

8. Vorliegende Gutachten

1. Allgemeines

Gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-Straße aufgestellt werden. Die Aufstellung soll der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, eines Drogeriemarktes mit Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Boardinghauses dienen.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt und ist derzeit durch leerstehende Gebäude einer ehemaligen gewerblichen Nutzung im Stadtteil Quelle des Stadtbezirkes Brackwede geprägt. Untergeordnet sind noch gewerbliche Nutzungen vorhanden, teils sind Flächenanteile unbebaut. Daher sollen die Flächen einer Nachfolgenutzung zugeführt und der Standort insgesamt städtebaulich neu geordnet und weiterentwickelt werden. Es ist beabsichtigt hier künftig eine Mischnutzung u.a. aus großflächigem Einzelhandel als Nahversorgungsmarkt, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sowie Wohnungen umzusetzen. Es besteht ein Planerfordernis. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer gewissen Nutzungsmischung nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen geschaffen werden. Hauptnutzer soll künftig ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.455 m² werden. Der vorhandenen Nahversorgungsbedarf im Stadtteil Quelle soll dadurch besser abgedeckt werden.

Das städtische Einzelhandel- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019 stellt für weite Teile des Geltungsbereichs den zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße (Typ C) dar, welcher die Versorgung des Stadtteiles Quelle unter anderem durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet. In der Fortschreibung wurde eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich des Geltungsbereichs vorgesehen, um Kaufkraftbindung und Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Stadtteils in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stärken zu können. Als Voraussetzung formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Wirkungsanalyse[1], welche den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht und somit sicherstellen 0soll, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Vor diesem Hintergrund soll bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen werden. Demgemäß wird ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.455 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Der geplante Drogeriemarkt, welcher mit einer Verkaufsfläche von 700 m² nicht unter den großflächigen Einzelhandel fällt, aber ebenfalls nahversorgungsrelevantes Kernsortiment darstellt, löst laut Auswirkungsanalyse keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus.

In der Verträglichkeitsanalyse wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten

[1] Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes in Bielefeld, Carl-Severing-Straße 58-60, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt und Handel, Dortmund, 09/2021

Vorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen. Die Nahversorgungsfunktion sowohl des Lebensmitteldiscounters als auch des Drogeriefachmarkts werden bestätigt.

Westlich des Lebensmitteleinzelhandels soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Drogeriemarkt entstehen. Es wird eine Nutzungsmischung angestrebt. Geplant ist eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen, um dazu beizutragen, die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld zu decken. Weiter ist im östlichen Teilbereich des Plangebiets ein Boardinghaus geplant.
Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist daher die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 im beschleunigten Verfahren gem. § 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.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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.

Die Vorprüfung (Kapitel 6.1) kam zu dem Ergebnis, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden kann. Um trotzdem mögliche Umweltauswirkungen darzulegen, wurde eine umweltfachliche Stellungnahme erstellt, welche im Kapitel 6.2 erläutert ist.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 liegt im Ortsteil Quelle des Stadtbezirkes Brackwede der Stadt Bielefeld. Das Plangebiet befindet sich an der Carl-Severing-Straße, im Kreuzungsbereich der Osnabrücker Straße.
Das Plangebiet wird im Norden durch eine Bäckerei und im Süden durch die „Carl-Severing-Straße“ begrenzt. Im Osten, abgesetzt durch die Osnabrücker Straße grenzen, und westlich grenzen Wohnnutzungen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 631, 632, 994, 1269, 1781, 1782, 1783, 1784, Teilfläche aus 2158, 2955, Flur 4 der Gemarkung Quelle mit einer Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2020 soll der Geltungsbereich um die Flurstücke 994 und 1269, Flur 4 der Gemarkung Quelle erweitert werden, um auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird ein ganzheitliches Konzept für den Kreuzungsbereich westlich der der Osnabrücker Str. und nördlich der Carl-Severing-Str. angestrebt.

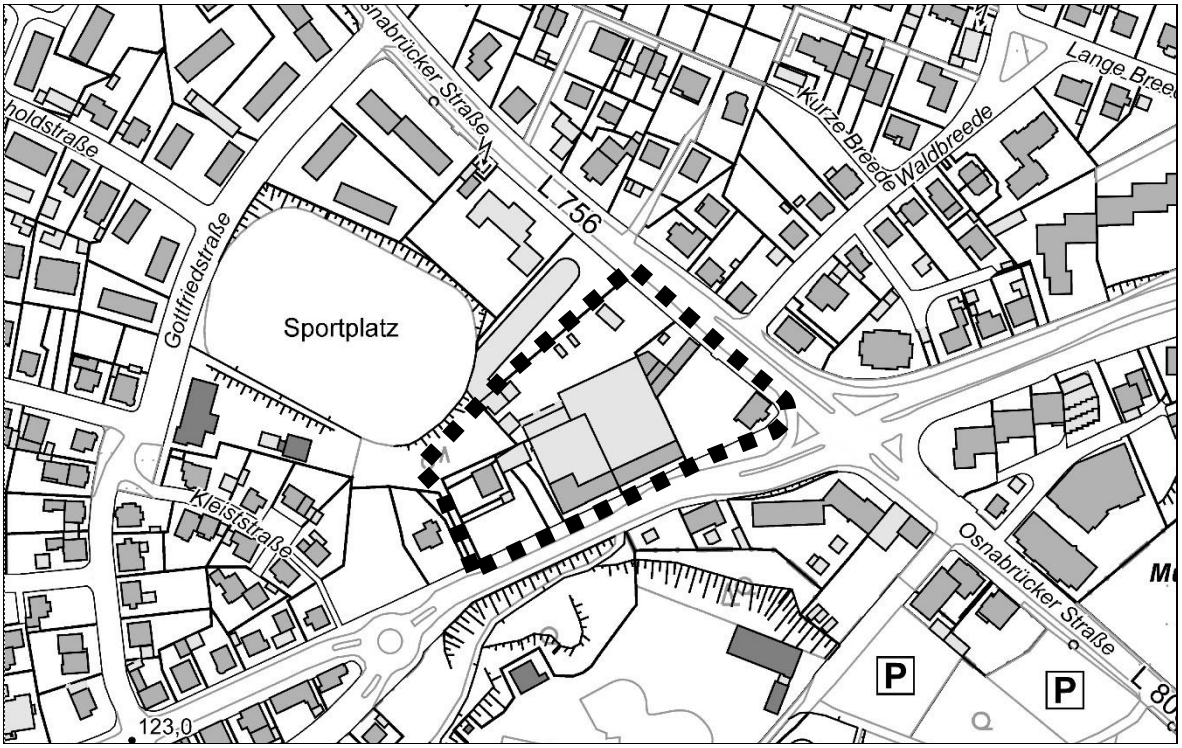


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | eigene Überarbeitung), o.M.

Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet ist überwiegend durch leerstehende Gebäude und Stellplatzflächen geprägt.

Die einstig gewerblich genutzten Hallen (z.B. Schlosser) im Süden des Geltungsbereiches haben Sheddächer. Daran anschließend, an der Carl-Severing-Straße, befindet sich ein Gebäude mit Satteldach, welches gegenwärtig durch eine Reinigung genutzt wird. Außerdem wurde das Gebäude für eine Textildruckerei verwendet (derzeit Leerstand).
Die nördlichen Flächen werden derzeit durch einen Autohändler genutzt. Im westlichen Bereich war ein Getränkemarkt ansässig. Insgesamt ist das Plangebiet über weite Teile versiegelt. Lediglich im Nordwesten ist eine mit Bäumen bewachsene Grünfläche vorhanden.
Bezüglich der Topographie innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich ein Höhenunterschied als Nord-Süd-Gefälle von ca. 5 m und ein Ost-West-Gefälle von ca. 2 m feststellen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Erschließungsanlagen und Wohnbaunutzungen geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen an der Carl-Severing-

Straße sind das Naturbad Brackwede, ein Dienstleister, Mehrfamilienhausbebauung mit tlw. vier Vollgeschossen und ein Gastronomiebetrieb. Östlich der Osnabrücker Straße befindet sich überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung. Westlich stellt sich die umgebende Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden dar. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich zum einen eine Bäckerei, mit Produktions-, Verkaufs- und Verwaltungsgebäude und zum anderen eine Sportanlage.

Weitere Einzelheiten sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

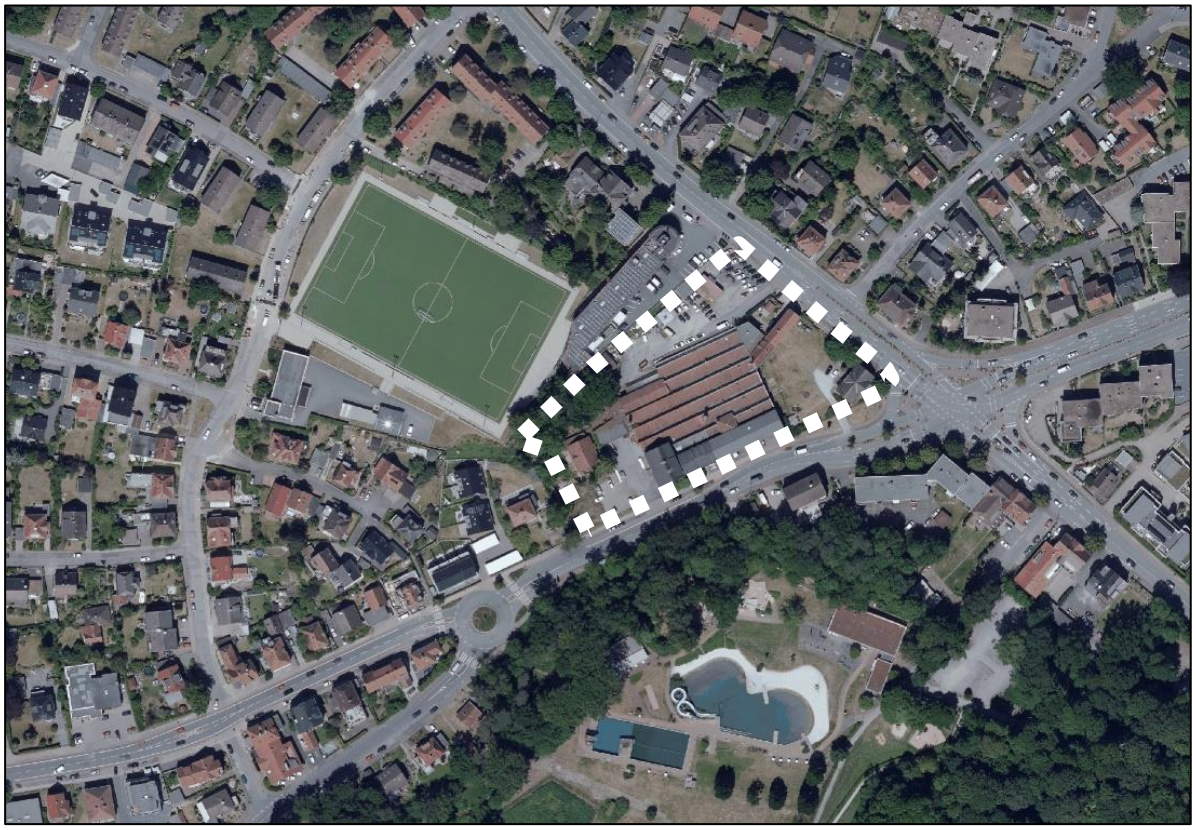


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: http://www.bielefeld01.de/geo/portal/onlinekarten.php | eigene Überarbeitung), o.M.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan:
Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold dargestellt. Der Regionalplan OWL legt das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest.

Ein Sondergebiet für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB festgesetzt werden. Somit entsprechen die geplanten Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie eines Urbanen Gebietes im westlichen und östlichen Abschnitt des Plangebietes den Darstellungen des Regionalplanes.

Die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Detmold wurde bereits mit Schreiben vom 07.12.2020 erteilt.

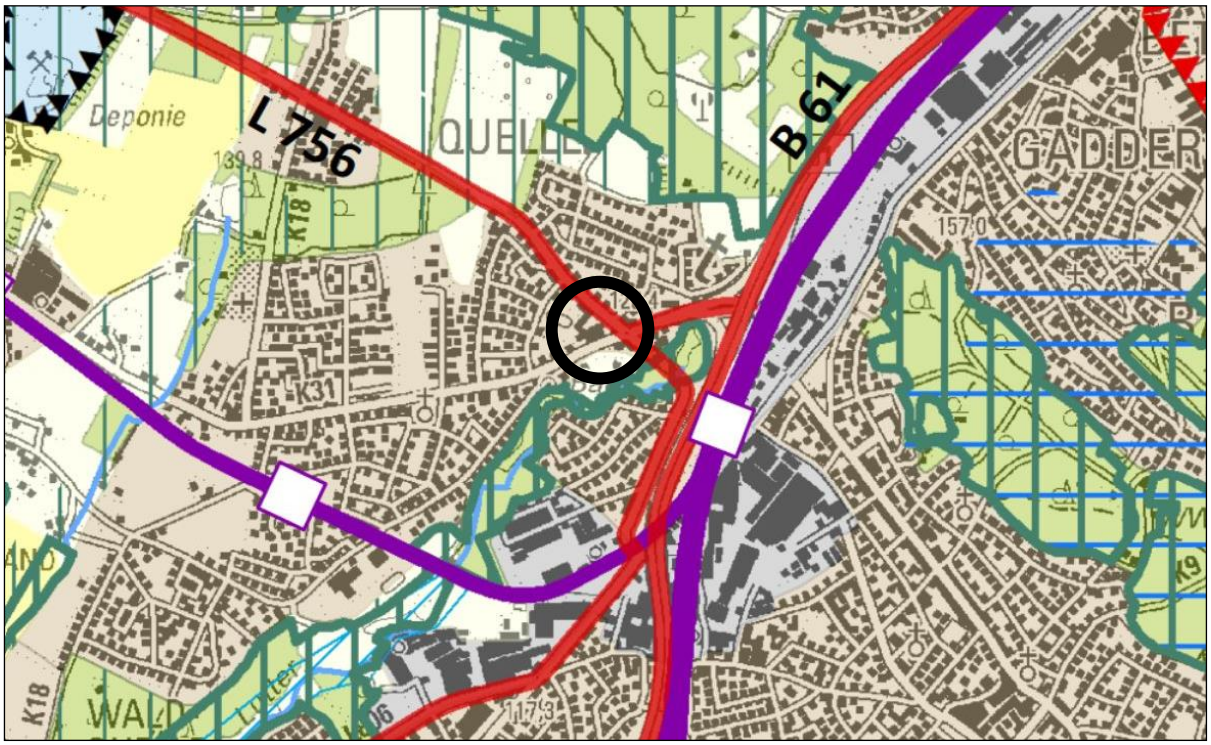


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan OWL | eigene Überarbeitung o.M

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der Erstaufstellung des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht der Darstellung im FNP. Die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes ist aus dem FNP nicht entwickelbar. Ein Bebauungsplan der von der Darstellung abweicht, kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des geplanten Sondergebietes des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | eigene Überarbeitung o.M

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

Teile des Geltungsbereiches (Flurstück 994 und 1269) liegen innerhalb des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 9 „Am Cafe Sport“. Die restlichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht innerhalb eines Bebauungsplanes.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 9 im Bereich der Überlagerung ersetzen.

Der maßgebende Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Mischgebiet festgesetzt. Abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen.

Innerhalb des Gebietes sind unterschiedliche Geschossanzahlen und GRZ und GFZ Vorgaben festgesetzt worden. Die Geschosszahlen liegen zwischen I – V Geschossen. Die GRZ wird durchgehend mit 0,4 festgesetzt, wobei die GFZ zwischen 0,5 und 1,1 liegt. Zusätzlich sind Gemeinschaftsgaragen auf einen Teil der Fläche vorgesehen.

Auf Grund der niedrigen GFZ und den engen Vorgaben der zu errichtenden Gebäude sind die geplanten Bauvorhaben nicht mit den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes zu ver-

einbaren. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ wird ein Bereich des Ursprungsplanes I/Q 9 „Am Cafe Sport“ überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

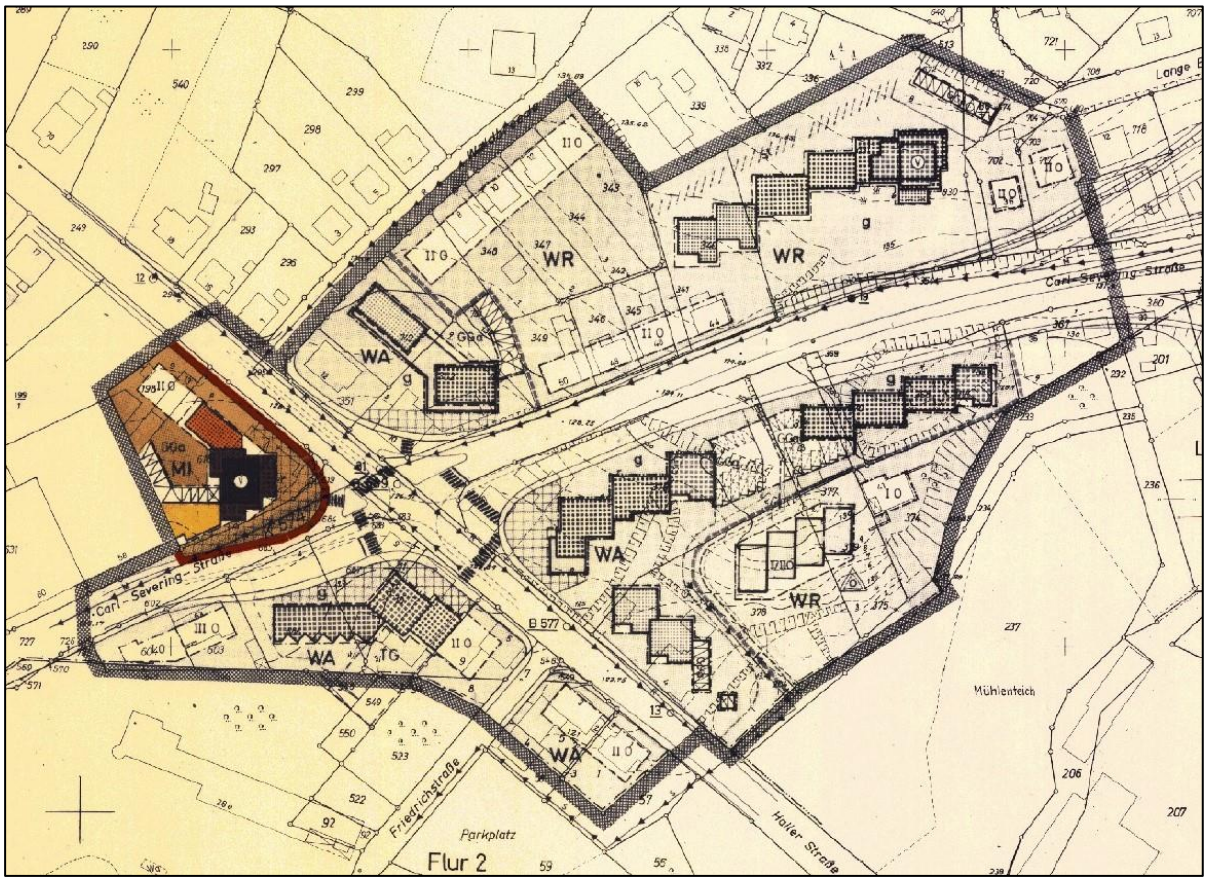


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. I/Q 9 1. Änderung "Am Cafe Sport" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches) o.M

Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Für die Stadt Bielefeld besteht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) aus dem Jahr 2019[2], welches eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 darstellt.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des projektierten Boardinghauses innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Carl-Severing-Straße. Er stellt den Zentrum Typ C dar, welcher die Grundversorgung des Stadtteils Quelle gewährleistet. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (teilweise mit Wettbewerbssituation), unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich (meist ohne Wettbewerbssituation) sowie ein differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot aus.

Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl

[2] Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld; Junker und Kruse, Dortmund, 07/2019

Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen. Im EHK Bielefeld sind die folgenden gesamtstädtischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Bielefeld
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Bielefeld
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur

Neben den spezifischen Zielen und Grundsätzen enthält das EHK auch Empfehlungen für die Sicherung der Grund- und Nahversorgungsstruktur. Diese beinhalten unter anderem:

- Identifizierung und Beseitigung lokaler Versorgungslücken
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Die Fortschreibung des EHK attestiert dem zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße ein Entwicklungspotenzial bei der Kaufkraftbindung. Dazu zeigen die Zahlen der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, dass auf jeden Einwohner im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches etwa 0,27 m² kommen. Der Wert liegt damit unter dem des gesamten Stadtbezirks Brackwede (0,44 m²/Einwohner). Insgesamt sind Erweiterungen der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich an der Carl-Severing-Straße mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vereinbar.

Das EHK empfiehlt, dazu zunächst Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand zu prüfen. Dahingehende Entwicklungen sind jedoch bislang gescheitert. Für die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs hat das EHK 2009 die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² befürwortet. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs erfüllt der betreffende Bereich seine Versorgungsfunktion im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs (Typ C).

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse[3] für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes erstellt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb handelt, war zu prüfen, ob keine negativen absatzwirtschaftlichen und / oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld (07/2019)[4] , sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplan NRW 2021 (LEP NRW) gegeben ist. Diese Ziele sind gem. § 3 (1) Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. In Abschnitt 6.5 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) steht die räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Fokus. Für das Vorhaben sind

[3] Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes in Bielefeld, Carl-Severing-Straße 58-60, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt und Handel, Dortmund, 09/2021

[4] Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld; Junker und Kruse, Dortmund, 07/2019

die Ziele und Grundsätze des LEP NRW relevant, die sich mit großflächigen Einzelhandelsprojekten mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment beschäftigen. Im Folgenden sind diese betreffenden Ziele aufgelistet:

Ziel 6.5-1 LEP NRW: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Ziel 6.5.2 LEP NRW: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHZK 2019 innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums Carl-Severing-Straße.

Ziel 6.5-3 LEP NRW: Beeinträchtigungsverbot

Entsprechend der im Gutachten erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

Zusammenfassend zeigt die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse, dass das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2021 ist.

Bei der Verträglichkeitsuntersuchung wurde dabei von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.455 m² ausgegangen. Im zentralen Versorgungsbereich Quelle befinden sich derzeit 12 Einzelhandelsbetriebe mit 3.200 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht 3% der Verkaufsfläche und 7% der Betriebe im Stadtbezirk. Der Sortimentsschwerpunkt liegt dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. (2.400 m²; 74%) Etwa 92% der Verkaufsfläche beziehen sich auf Waren der Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs. Ergänzende Angebote aus dem Bereich mittel- und langfristige Bedarfsdeckung sind lediglich in geringen Anteilen der Verkaufsfläche vorhanden. Die bestehenden drei Lebensmittelmärke (zwei Vollsortimenter; 900 m² VKF, 1.000 m² VKF und ein Lebensmitteldiscounter; 800 m² VKF) liegen von der reellen Verkaufsfläche bereits unter den Marktzutrittsgrößen (möglicher Erweiterungsbedarf).

Dazu zeigen die Zahlen der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, dass auf jeden Einwohner im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches etwa 0,27 m² kommen. Der Wert liegt damit unter dem des gesamten Stadtbezirks Brackwede (0,44 m²/Einwohner). Insgesamt sind Erweiterungen der Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich an der Carl-Severing-Straße mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld vereinbar.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass keine städtebaulichen negativen Auswirkungen auf den Bestand zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Stadtbezirk Brackwede oder im Stadtteil Quelle durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Die vorliegende positive Wirkungsanalyse besagt, dass eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.455 m² an der Carl-Severing-Straße konform hinsichtlich konzeptioneller und normativer Vorgaben ist. Im Vergleich zu den im EHK 2019 genannten 1.200 m² ist eine Verkaufsfläche von 1.455 m² durch seitdem gewachsene Kaufkraftpotenziale und Einwohnerzahlen im Einzugsbereich tragfähig. Der Dro-

geriemarkt fällt mit seiner Verkaufsfläche von 700 m² nicht unter den großflächigen Einzelhandel und löst ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.455 m², sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit Drogeriemarkt und ein Boardinghaus zu schaffen. Dem vorhandenen Nahversorgungsbedarf im umgebenden Gebiet wird dadurch Rechnung getragen.

Westlich des Lebensmitteleinzelhandels soll ein Drogeriemarkt mit Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Auf Grund der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen in der Stadt Bielefeld wird eine Nutzungsmischung angestrebt. Geplant ist eine reine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen, um der hohen Nachfragen nach Wohnraum in Bielefeld entgegenzuwirken. Des Weiteren ist am östlichen Gebietsrand ein Boardinghaus geplant. Boardinghäuser stellen einen Beherbergungsbetrieb mit Zimmern oder Apartments dar. Auf Grund der Möglichkeit für einen längeren Aufenthalt und des meist kostengünstigen Angebotes ist die Nachfrage nach einer solchen Nutzung im Stadtteil Quelle hoch.

Das städtische Einzelhandel- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019 stellt für den Geltungsbereich den Zentrum Typ C dar, welcher die Grundversorgung des Stadtteiles Quelle durch Lebensmittelbetriebe gewährleistet. Es erfolgt bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels auf 1.455 m². Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nur teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/Q 9 „Am Cafe Sport“. Dieser umfasst einen Bereich im östlichen Teil des Plangebietes. Für die restlichen Flächen liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Erstaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Städtebaulicher Entwurf / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.455 m² im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vor. Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Drogeriemarkt im Erdgeschoss und mit Wohnungen in den oberen Geschossen geplant. Die notwendigen Stellplätze der geplanten Nutzungen sollen auf einer Stellplatzanlage zwischen dem Lebensmittel- und dem Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Auf der Stellplatzanlage ist eine einheitliche Durchgrünung mittels Baumstandorten vorgesehen, um eine stärkere Verschattung zu ermöglichen und eine Aufwertung des Bereiches zu erreichen.

Die Anlieferung erfolgt an der nördlichen Gebäudeseite. Verkehrlich angebunden ist das Areal zum einen durch eine Ein- und Ausfahrt über die Carl-Severing-Straße. Durch hohe Kundenzahlen und dadurch bedingtes steigendes Verkehrsaufkommen soll für Kunden, die aus Richtung Quelle kommen eine Linksabbiegerspur umgesetzt werden. Dies trägt zu einem verbesserten Verkehrsfluss bei. Zum anderen ist eine reine Zufahrt für den PKW-Verkehr aus Richtung Steinhagen im Norden des Plangebietes an der Osnabrücker Straße geplant. Eine Ausnahmeregelung gilt hier für den nordöstlich geplanten Mitarbeiterstellplatz. Dieser soll von der Osnabrücker Straße über eine Zu- und Abfahrt befahren werden können.

Weiter beinhaltet die Planung ein 4-geschossiges Boardinghaus im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches an der Ecke Carl-Severing-Straße / Osnabrücker Straße. Das Boardinghaus ist hauptsächlich für längere Aufenthalte von Gästen, meist beruflich bedingt, gedacht. Um dafür den Stellplatzbedarf zu decken ist neben einigen oberirdischen Stellplätzen im hinteren Bereich des Boardinghauses eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt soll über die Carl-Severing-Straße erfolgen.

Entlang der Carl-Severing-Straße soll durch die vorgegebene Geschossigkeit eine stimmige Höhenentwicklung der Gebäude angestrebt werden. In Anlehnung an die vorhandenen Gebäudehöhen an der Kreuzung Carl-Severing-Straße/ Osnabrücker Straße soll das Boardinghaus mit mindestens 2 bis maximal 4-Geschossen entstehen. Um eine prägnante städtebauliche Situation an der Einfahrt in den Stadtteil Bielefeld Quelle zu erzeugen, wird im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes und des Boardinghauses eine Baulinie entlang des Straßenraumes festgesetzt. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in Richtung der Carl-Severing-Straße optisch eine Gebäudehöhe von zwei Geschossen mittels eines höheren Luftgeschosses darstellen, um die Höhenentwicklung gegenüber den umgebenden Gebäuden städtebaulich verträglich abzustufen. Das Wohn- und Geschäftshaus soll mit 3 Geschossen umgesetzt werden und sich hinsichtlich der Gebäudehöhe verträglich in den umliegenden Gebäudebestand einfügen.

Zusätzlich ist eine geschlossene Raumkante entlang der Carl-Severing-Straße vorgesehen. Durch die Festsetzung von Baulinien wird sichergestellt, dass die Gebäude keinen Versatz darstellen und den gleichen Abstand zur Carl-Severing-Straße einnehmen.

Insgesamt ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr als auch über den ÖPNV gut erreichbar. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den Dachflächen sowie als Beitrag zum Klimaschutz sind Stellplätze für Elektrofahrzeuge im Plangebiet vorgesehen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Flachdächer von Hauptanlagen extensiv zu begrünen sind. Dadurch werden positive Auswirkungen auf beispielsweise die Regenwasserbewirtschaftung, den Artenschutz sowie das Mikroklima begünstigt.

Innerhalb des Plangebietes müssen auf Grund der Planung ca. 39 Bäume gefällt werden, wobei 16 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen. Unteranderen muss eine prägnante Eiche im Nordwesten des Plangebietes gefällt werden, da sie im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlage und Anlieferung liegt. Ein Gutachten[5] konnte im März 2023 keine Beurteilung des Wurzelraumes hinsichtlich der Standfestigkeit geben. Daraufhin wurde eine ergänzende

[5] Forstbüro Achterberg; Gutachten zu einer Alteiche Carl-Severing-Straße in Quelle (01.03.2023)

gutachterliche Untersuchung im März 2025 durchgeführt, welche ergab, dass die Eiche unter veränderten Bedingungen, wie dem Zurückbauen der angrenzenden Gebäude nicht standhält. Die Empfehlung des Gutachters lautet, den Baum zu entfernen. Dies ist von der zuständigen Fachbehörde bestätigt worden. Um einen ungefähren Ausgleich von 1:1 zu schaffen werden 43 neue Bäume gepflanzt.

An der nordwestlichen Grenze wird eine ortsbildprägende Rosskastanie mit einem Kronendurchmesser von 15,6 m erhalten. Hierbei wird ein Abstand von mindestens 1,50 m ausgehend vom Kronentraufbereich eingehalten.



Abbildung 6: Gestaltungskonzept (Planungsstand März 2025/Boardinghaus März 2022)

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 (mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus) untergebracht.
- Die geplanten Gebäude bilden eine städtebaulich wirksame Raumkante zur Carl-Severing-Straße. 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.
- Das Konzept berücksichtigt die fußläufige Anbindung des Standortes aus verschiedenen Richtungen (Osnabrücker Straße, Carl-Severing-Straße). Durch den beabsichtigten Ausbau der Veloroute entlang der Carl-Severing-Straße wird der Standort sehr gut für den Radverkehr erschlossen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen sowohl eine Dachbegrünung wie auch eine Belegung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen vor.

- Lieferzonen und Technische Anlagen sind vom öffentlichen Raum abgewandt vorgesehen.
- Die Fassaden der Ladenlokale orientieren sich zur öffentlichen Verkehrsfläche (teilweise durch Baulinie gesichert). Sie bilden auch durch die gewählten Höhenfestsetzung mit dem geplanten Boardinghaus eine stadtgestalterische wirksame Raumkante.
- Die Eingangsbereiche sind in Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Planung wird das Sondergebiet in zwei Teilbereiche (SO 1 und SO 2) unterteilt, da die Geschossanzahl und die Geschossflächenzahl und somit auch die Höhenvorgaben der Gebäude unterschiedlich sind.

Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird auf maximal 1.455 m² beschränkt. Es sind mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (indoor), Apothekenwaren) und maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente ohne Nahversorgungsrelevanz gem. 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 gemäß Einzelhandel- und Zentrenkonzept (siehe Abbildung) wird sichergestellt, dass die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke[1] Nahrungs- und Genussmittel[2] Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia[3]	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik[4]	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren[5]	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck

Abbildung 7: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld; Junker und Kruse, Dortmund, 07/2019

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet, jeweils an den Außenbereichen des Plangebietes ist als Abrundung des Sondergebietes gegenüber der anschließenden Bebauung anzusehen.
Innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges allgemein zulässig sind. Zusätzlich sind Tankstellen unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auf Grund Ihrer Dimension, welche nicht in das städtebauliche Gesamtbild an der Carl-Severing-Straße bzw. an der Osnabrücker Straße passt unzulässig. Zusätzlich würde besonders bei einer Tankstellennutzung ein zu hohes Verkehrsaufkommen entstehen, welches möglicherweise zu Staubildung führt.

Innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 soll in den Erdgeschossen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, um hier auf eine gewisse Nutzungsmischung entsprechend des angestrebten Gebietscharakters abzuzielen.

<u>Geförderter Wohnungsbau</u>

Es wurde die Fragestellung betrachtet, ob öffentlich geförderter Wohnungsbau als Geschosswohnungsbau über dem geplanten Drogeriemarkt möglich ist. Die Anforderungen des Landes

NRW für geförderten Wohnungsbau kommen nicht zum Tragen, weil das städtebauliche Konzept in erster Linie das Errichten eines Lebensmitteldiscounters, eines Geschäftshauses und eines Boardinghauses vorsieht. In den oberen Geschossen ist betreutes Wohnen im Zuge von 24 Wohnplätzen geplant, die für soziale Zwecke vorgesehen sind.

Baulandstrategie

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 wird von der Baulandstrategie abgewichen. Dies begründet sich durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet und Urbanes Gebiet und keiner Wohnbaufläche. Zusätzlich werden im Plangebiet eine geringe Anzahl an Wohneinheiten auf einer als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Fläche von 1.588 m². geplant Diese Flächengröße fällt damit nicht unter die Regelungen der Baulandstrategie.
Hinzu kommt die Tatsache, dass das Gebiet vorher eine fast vollständige Bebauung aufwies und eine Neuausweisung in Bezug auf Bauland getätigt wird.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird über die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen sowie der maximal und minimal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die Werte überschreiten dabei geringfügig die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO, da auf Grund der geplanten Nutzung ein höherer Versiegelungsgrad vorliegt. Zusätzlich stellte das Plangebiet vorher eine vollständig versiegelte Fläche dar. Im SO 1 ist ein Vollgeschoss und im SO 2 zwei Vollgeschosse zulässig.

Innerhalb des Plangebietes gelten Mindest- und Höchstmaße für Gebäudehöhen, um eine stimmige Höhenentwicklung und geschlossene Raumkante der Gebäude entlang der Carl-Severing-Straße zu gewährleisten. Als Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) inkl. der Attika über Normalhöhennull (NHN). Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2 m sind zulässig.

Für das Gebiet SO 1 ist eine Höhe von 134,5 m bis 137,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe zwischen ca. 8 m – 11 m. Im SO 2 sind es 137,5 m bis 139,5 m über NHN und ca. 12 m – 14 m.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen werden für die Sondergebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf. Zusätzlich ist eine einseitige, grenzständige Bebauung im Zusammenhang mit einer Brandwand zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien geregelt. Durch Baulinien entlang der Carl-Severing-Straße und der Osnabrücker Straße wird eine einheitliche Raumkante entlang der Hauptverkehrsstraßen erzeugt.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen getroffen. Für das MU 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Werte überschreiten dabei geringfügig die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO, da auf Grund der geplanten Nutzung ein höherer Versiegelungsgrad vorliegt. Zusätzlich stellte das Plangebiet vorher eine vollständig versiegelte Fläche dar.

Im MU 1 sind drei Vollgeschosse bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 137,5 m bis 139,5 m über NHN (ca. 12 m – 14 m) festgesetzt. Für die Bereiche MU1 und MU2 ist eine offene Bauweise zulässig.

Im MU 2 wird eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 3,2 sowie mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wird der gem. § 17 BauNVO festgesetzte Orientierungswert von 3,0 leicht überschritten. Dies begründet sich durch die angestrebte 4 – Geschossigkeit, die präsente Lage an der Kreuzung und dem Ziel sich an die Bestandsbebauung an der Kreuzung anzupassen. Die zulässige Gebäudehöhe liegt bei 139,5 m bis 142,5 m über NHN (ca. 12 m – ca. 15 m).

Durch diese Festsetzungen werden perspektivisch die Voraussetzungen für eine verträgliche Nachnutzung geschaffen. Das Baufenster ermöglicht eine flexible und ökonomische Nutzung des Baugrundstücks.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird einerseits die Umsetzung des Vorhabens gewährleistet und andererseits sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Zur Geländeprofilierung sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3. Verkehr und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene angrenzende Carl-Severing-Straße sowie Osnabrücker Straße erfolgen. Beide Straßen sind durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung[6] des Büro Röver wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere mit Blick auf die bestehende Zu- und Abfahrtssituation auf die Carl-Severing-Straße untersucht. Ziel der Untersuchung war es auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeiten und verkehrlichen Auswirkungen zu bewerten.

Zur Analyse der derzeitigen Verkehrssituation wurde seitens der Stadt Bielefeld eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Carl-Severing-Straße / Osnabrücker Straße vom Mai 2022 über 24

[6] Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplan Nr. I/Q 28, Röver Beratende Ingenieure, Ingenieurgesellschaft MBH, Gütersloh, Dezember 2023.

Stunden zur Verfügung gestellt. In der differenzierten Erfassung der verschiedenen Knotenpunktströme ist nach verschiedenen Fahrzeugtypen gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) unterschieden worden. Maßgebend für die Leistungsfähigkeitsbewertung der geplanten Zufahrtssituation war dabei die Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Für die Prognose und Bewertung der zukünftigen Verkehre im Prognosehorizont 2035 waren zunächst die Ergebnisse der Analyse mit Blick auf die allgemeine Verkehrsentwicklung anzupassen. Hierzu wurde ein Anstieg der Pkw-Verkehre um 3 % und der Schwerlastverkehre um 10 % in Ansatz gebracht.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Einzelhandelseinrichtungen und die Wohnnutzung (einschl. der Lieferverkehre) in der Hauptsache über eine neue, zentrale Zufahrt von der im Süden verlaufenden Carl-Severing-Straße aus. Der Abstand zum Knotenpunkt „Cafe Sport“ beträgt dabei rund 130 m, zum Kreisverkehrsplatz Carl-Severing-Straße / Marienfelder Straße rund 90 m.
Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Osnabrücker Straße im Nordosten des Plangebietes. Für die Kunden und Besucher der geplanten Einrichtungen besteht dabei lediglich die Möglichkeit der Einfahrt aus Richtung Norden (Rechts rein aus Richtung Steinhagen). Ausnahme stellt hier der Mitarbeiterparklatz dar. Für diesen ist ein Ein- und Ausfahren vorgesehen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im westlichen Quadranten des Knotenpunktes Carl-Severing-Straße / Osnabrücker Straße ist die Errichtung eines Boardinghauses mit 84 Apartments geplant. Die Erschließung dieses Vorhabens erfolgt sowohl über die Osnabrücker Straße (Beschäftigte / Anlieferung) als auch über die Carl-Severing-Straße (Kunden).

In der Summe erzeugt das Vorhaben im Plangebiet damit rund 1.660 Kfz- Fahrten/24h jeweils im Quell- und Zielverkehr, unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes steigt der Verkehr im angrenzenden Straßennetz um rund 2.550 Kfz-Fahrten/24h. In der bemessungsrelevanten nachmittäglichen Spitze ergeben sich innerhalb des Plangebietes rund 185 Kfz-Fahrten/h (davon 140 Kfz-Fahrten/h neu induzierte Verkehre) jeweils im Quell- und Zielverkehr.

Für den neuen Zufahrtsbereich Carl-Severing-Straße / Plangebiet ergibt sich aufgrund der getroffenen Annahmen aus den rechnerischen Nachweisen gemäß HBS für die nachmittägliche Spitze zunächst eine mangelhafte Qualität der Verkehrsabläufe. Die Einstufung ergibt sich aus den langen Wartezeiten für die in Richtung Knoten „Cafe Sport“ linkseinbiegenden Verkehre.
Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr Carl-Severing-Straße / Marienfelder Straße wird sich ein Großteil der Ausfahrenden in den höher belasteten Stunden tatsächlich aber zunächst als Rechtseinbieger in Richtung Kreisverkehr orientieren, hier „wenden“ und dann das eigentliche Ziel über den Knoten „Cafe Sport“ ansteuern. Eine Vergleichsberechnung nach HBS zeigt, dass eine ausreichende Qualität an der Zufahrt erreicht wird, wenn etwa ¾ aller Ausfahrenden als Rechtseinbieger auftritt.

Eine Beschränkung der Ausfahrt auf das Rechtseinbiegen wird nicht als zwingend gesehen, da davon ausgegangen werden kann, dass das Linkseinbiegen außerhalb der Spitzenstunden mit deutlich geringeren Wartezeiten verbunden sein wird.
Die Verkehrsplanung tangiert die Planung einer Veloroute entlang der ehemaligen B 68 zwischen Borgholzhausen und Bielefeld. Dort soll eine sichere und gut ausgebaute Radverkehrs-

achse entstehen. Ein Teilprojekt dieser Route ist der Abschnitt Kreuzung „Café Sport“. In Abstimmung mit dem Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld ist ein Plankonzept zur notwendigen Umgestaltung der Carl-Severing-Straße (Teil der Veloroute im Bereich Kreuzung Café Sport) entwickelt worden. Das Konzept beinhaltet die Anlage eines notwendigen Aufstellbereiches für die in das Plangebiet linksabbiegende Verkehre der Carl-Severing-Straße. Die Straßenplanung in diesem Bereich wird die Belange des Fuß- und Radverkehrs im Längsverkehr der Carl-Severing-Straße durch die Anlage von getrennten und ausreichend breiten Anlagen im besonderen Maß berücksichtigen.

Für die linksabbiegenden Verkehre entsteht eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von 15 m. Für Fußgänger und Radfahrer erleichtert eine Querungshilfe das Queren der Straße an dieser Stelle.

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen/Anlieferung werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Das Boardinghaus kann über zwei Zufahrten erreicht werden. Die Tiefgarage des Boardinghauses wird über die Carl-Severing-Straße erreicht. Eine weitere Zufahrt befindet sich an der Osnabrücker Straße, nordöstlich des Boardinghauses und ist für die Anlieferung und Mitarbeiter vorgesehen. Aufgrund der untergeordneten und auf die Fahrbeziehungen „Rechts rein“ bzw. „Rechts raus“ beschränkten Anbindungen (Zufahrt Plangebiet, Zufahrt Boardinghaus) an die Osnabrücker Straße, ergeben sich hier nur geringfügige Veränderungen der Verkehrsbelastung (maximal ~20 Zufahrende und 2 abfahrende Pkw). Eine weitere Betrachtung ist vor diesem Hintergrund entbehrlich. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage des Boardinghauses weist in der Spitzenstunde eine geringe Belastung von jeweils 6 Fahrzeugen auf. Eine weitere Ein- und Ausfahrt wird ausgehend von der Osnabrücker Straße zum Flurstück 1269 festgesetzt, um dort die Erschließung dieses Grundstückes zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Für die geplante Nutzung ist eine Stellplatzanlage mit ca. 111 Stellplätze in umfahrbaren Reihen vorgesehen. Der Stellplatznachweis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Kunden des Lebensmitteleinzelhandels und des Drogeriemarktes sowie der Bewohner/Nutzer des Wohn- und Geschäftshauses dienen. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und zwischen den Gebäuden angeordnet werden, sodass keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels vorliegt. Aus Gründen des Mikroklimas und zur thermischen Entlastung wird die Leitlinie „Je zehn Stellplätze ein großkroniger Baum“ für das Plangebiet deutlich verschärft. Je vier Stellplätze gibt es künftig bei vorliegendem räumlichem Zusammenhang einen standortgerechten Laubbaum. Durch die intensive Begrünung soll dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und der Umgebung entgegengewirkt werden.

Der ruhende Verkehr des Boardinghauses ist zum einen auf ca. 5 oberirdischen Parkplätzen untergebracht. Die weiteren Stellplätze sind in einer möglichen Tiefgarage, wofür die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, unterzubringen. Der Nachweis der Stellplätze des Boardinghauses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet weist eine gute ÖPNV-Anbindung über die am Plangebiet liegende Bushaltestelle Marienfelder Straße auf.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 22, 88 und N14 mit dem Bielefelder Zentrum und durch die Linie 121 mit Brackwede verbunden.

Die Linie 22 (Quelle - Jahnplatz – Heepen) verkehrt montags bis samstags überwiegend im 20-Min.-Takt und am Sonntagnachmittag halbstündlich. Die Linie 88 (Bielefeld – Quelle – Steinhagen – Halle) fährt werktags überwiegend stündlich und sonntags alle 2 Stunden. Die Linie N14 (Bielefeld – Quelle – Steinhagen) ergänzt das Angebot abends sowie am Wochenende nachts im Stundentakt. Die Linie 121 (Quelle – Brackwede – Bethel) verkehrt werktags überwiegend halbstündlich und sonntagnachmittags stündlich.

Fußgänger / Radfahrer

Der Standort besitzt über die Autokundenorientierung hinaus grundsätzlich eine gute fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung an das die angrenzenden Wohnquartiere. Innerhalb des Plangebietes werden Stellplätze für Fahrräder geschaffen. Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind derzeit nicht erkennbar betroffen.

5.4. Immissionsschutz

Im Rahmen der anstehenden Planung wurden die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die Umgebung aber auch auf die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung sowie der evlt. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen von der DEKRA Automobil GmbH ermittelt und in einem Gutachten[7] dargelegt. Dieses wurde auf Grund von geänderten Betriebszeiten und Zu- und Abfahrten für Lieferanten, Mitarbeitern und Kunden ergänzt.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden an festgelegten Immissionsorten Messungen durchgeführt, welche in der nachfolgenden Abbildung erkenntlich sind.

[7] Prognose von Schallimmissionen DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, März 2024.

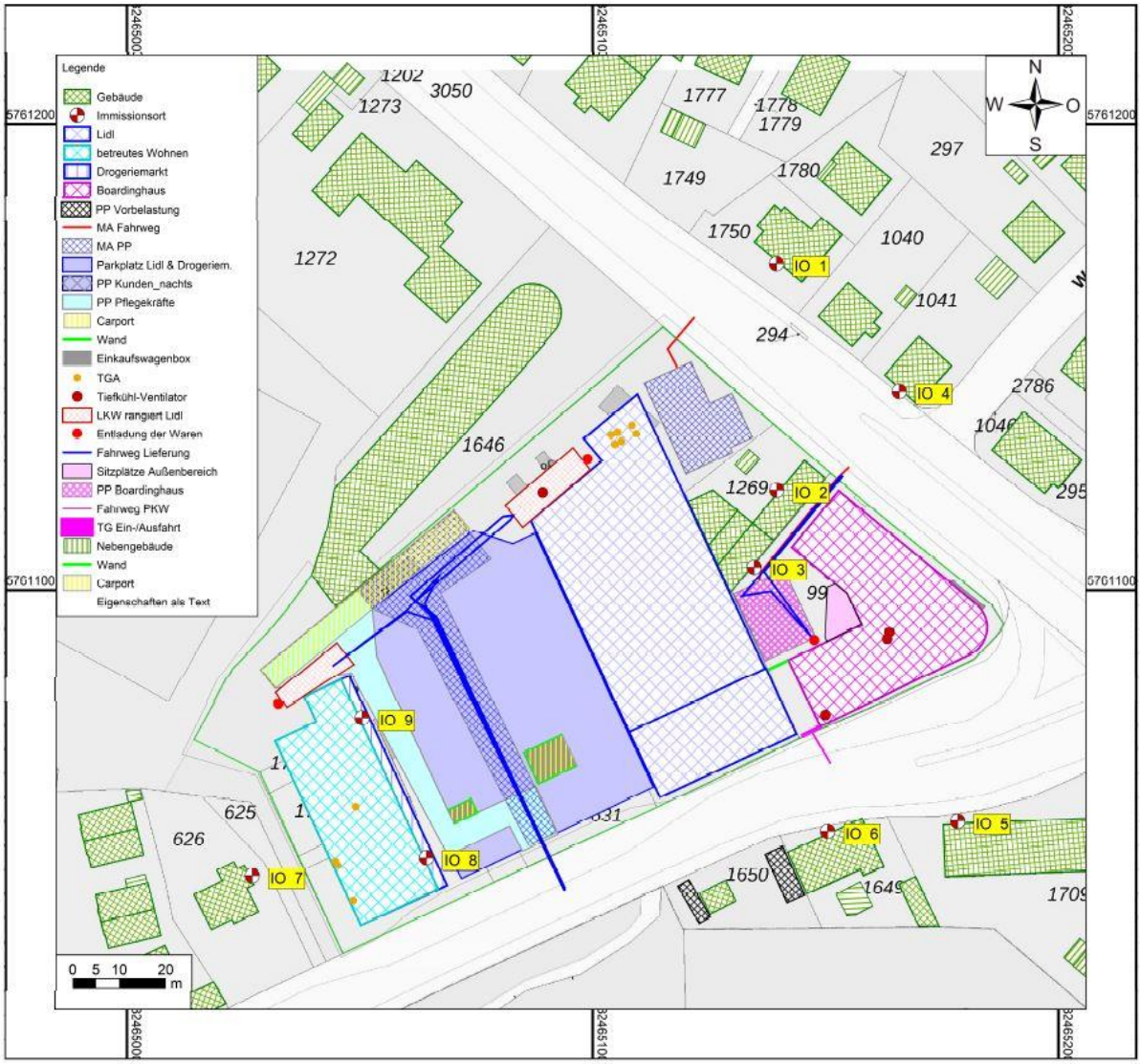


Abb. 8: Immissionsorte aus der schalltechnischen Prognose (Quelle: Schalltechnische Prognose, DEKRA 2024)

Die Immissionsorte liegen in Höhe der jeweils geprüften und schalltechnischen ungünstigsten Fenster der umliegenden Bebauung sowie innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass bei gleichbleibender Planung und bei geeigneter Ausführung der nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen an den Immissionsorten IO 1 – IO 7 unterschritten werden. An den Immissionsorten IO 8 und IO 9 werden die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit überschritten, daher werden bauliche Maßnahmen (Vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen) erforderlich.

Der Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit zeigt, dass diese an den betrachteten Immissionsorten IO 1 – IO 7 erreicht wird. An den Immissionsorten IO 8 und IO 9 werden die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit überschritten, daher werden bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch den betriebsbedingten anlagenbezogenen Kfz-Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen kommen die kumulativ geltenden Aspekte der TA Lärm nicht zum Tragen. Weitergehende Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen ausgehend vom öffentlichen Grund sind notwendig.

Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen

Um die vorgegebenen und teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum an den betrachteten Immissionsorten einhalten zu können, werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen erforderlich:

Allgemeines:

- Sollten die Planung und Nutzungen für den Betrieb der Märkte, der Wohnanlage und/oder für das Boardinghaus verändert und/oder die berücksichtigten Eingangsdaten verändert, erhöht oder ausgeweitet werden, so wird eine schalltechnische Ergänzung notwendig

Fahr- und Parkverkehr:

- Eine Nutzung der Anlieferbereiche und LKW-Anlieferung sind zur Nachtzeit (22-6 Uhr) im Plangebiet nicht möglich und müssen unterbunden werden
- PKW An- und Abfahrten sowie das Parken von Bewohner und Besuchern kann im Nachtzeitraum ausschließlich über die Carl-Severing-Straße erfolgen.
- Eine Nutzung der Mitarbeiter Stellplatzanlage für den Betrieb des Boardinghauses ist im Nachtzeitraum nicht möglich. Die An- und Abfahrten im Nachtzeitraum von den Mitarbeitern kann nur innerhalb der Tiefgarage erfolgen. Hierzu sind vorzeitige organisatorische Maßnahmen zu treffen.
- Alle Fahrwege sind asphaltiert auszuführen.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen

- Zur Unterschreitung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (63 dB(A)) und im Nachtzeitraum (45 dB(A)9 an den betrachteten Immissionsorten der betreuen Wohnanlage ist auf der östlichen Gebäudeseite ab dem 1. OG ein geschlossener Laubengang zu errichten. Alternativ kann die Raumaufteilung der Wohnungen so geplant werden, dass keine schutzbedürftigen Räume an der östlichen Gebäudeseite vorhanden sind. Als weitere Alternative ist eine Festverglasung der nach Osten weisenden Fenster geeignet
- Die Einkaufswagen-Boxen sind bis auf eine Wandseite vollständig einzuhausen. Eine Seite in Richtung des jeweiligen Marktes kann geöffnet bleiben
- Die Nordwand der Tiefgaragenrampe (Boardinghaus) ist als Schallschutzwand auszuführen. Die Wand ist an das Gebäude des Boardinghauses und an die westliche Rampenwand anzuschließen sowie gegen den Erdboden bzw. Rampensturz abzuschließen und um mind. 2,5 m über Gelände (126,56 NN) auszuführen.
- Die Lärmschutzwand kann aus allen dichten Bauelementen mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² errichtet werden. Die einzelnen Elemente der Wände und Dächer sollten dicht gegeneinander anschließen und ein Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von R`w ≥ 25 dB erreichen sowie im Falle der Wänden gegen den Erdboden abschließen.

Hinweis:

Wenn davon ausgegangen werden kann, dass kein Fahr- und Park-Verkehr zur Nachtzeit für das eventuell entstehende betreute Wohnen stattfindet, kann möglicherweise durch die dezidierte Betrachtung der Vorbelastung der nördlichen Bäckerei und des Motoradhandels im Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die bauliche Maßnahme zur Errichtung

eines geschlossenen Laubenganges auf der östlichen Gebäudeseite ab dem 1. OG des südwestlich geplanten Gebäudes nicht notwendig wird. Hierzu ist eine weitere schalltechnische Untersuchung notwendig.

Ergänzende schalltechnische Untersuchung

Zur Bewertung der Lärmbelastung durch den Verkehr wurde eine ergänzende Untersuchung[8] auf Grundlage der RLS-19 durchgeführt. Diese Untersuchung dient einer Maximalabschätzung der zu erwartenden Geräuschimmissionen. Basis der Berechnungen sind die in der Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2022 ermittelten Verkehrsmengen (Röver, beratende Ingenieure VBI Gütersloh).

Zusätzlich wurde der potenzielle Gewerbelärm im Plangebiet analysiert. Hierbei erfolgte eine flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung sowohl bestehender als auch geplanter Gebäude. Darüber hinaus wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für den bauordnungsrechtlichen Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm ermittelt.

Ein weiterer Bestandteil der Untersuchung war die Prüfung, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete – tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) – im Plangebiet infolge des öffentlichen Kfz-Verkehrs sowie der gewerblichen Nutzungen überschritten werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte tagsüber (6–22 Uhr) im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss entlang der öffentlichen Straßen überschritten werden, während sie in den nordwestlichen Bereichen eingehalten werden. In den Nachtstunden (22–6 Uhr) kommt es in nahezu allen Bereichen zu Überschreitungen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen tagsüber für Büroräume außerhalb von Wohnungen sowie vergleichbare Räume zwischen 60 und 80 dB(A). Für Wohnräume und ähnliche Bereiche beträgt der Nachzeitwert 55 bis 80 dB(A).

[8] Prognose von Schallimmissionen DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, März 2025.

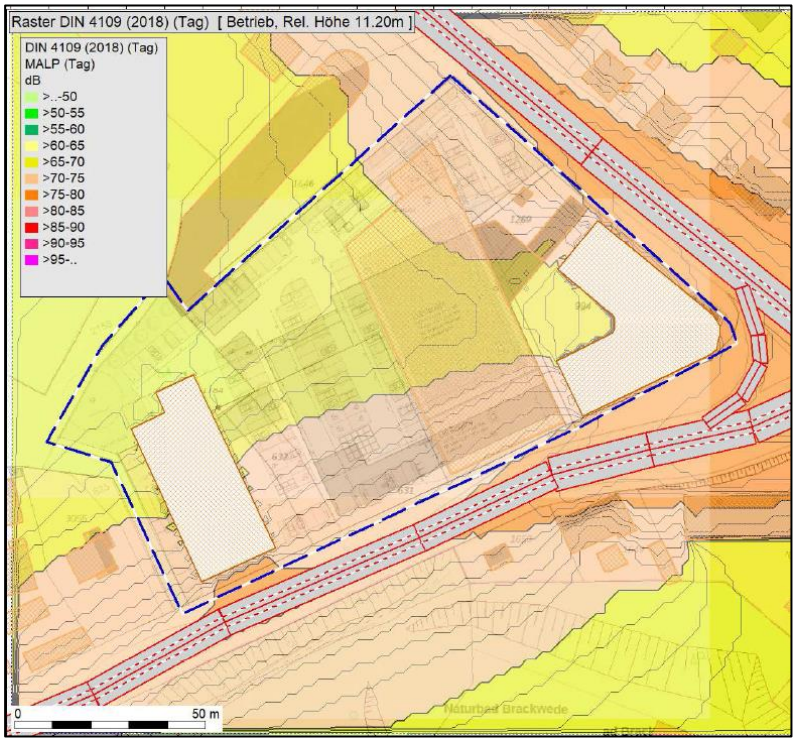


Abb. 9: Maßgeblicher Außenlärmpegel aus Kfz- und Gewerbelärm gemäß DIN 4109 im 3. Obergeschoss zur Tageszeit ohne Schallschutzmaßnahme (Quelle: DEKRA/ März 2025)

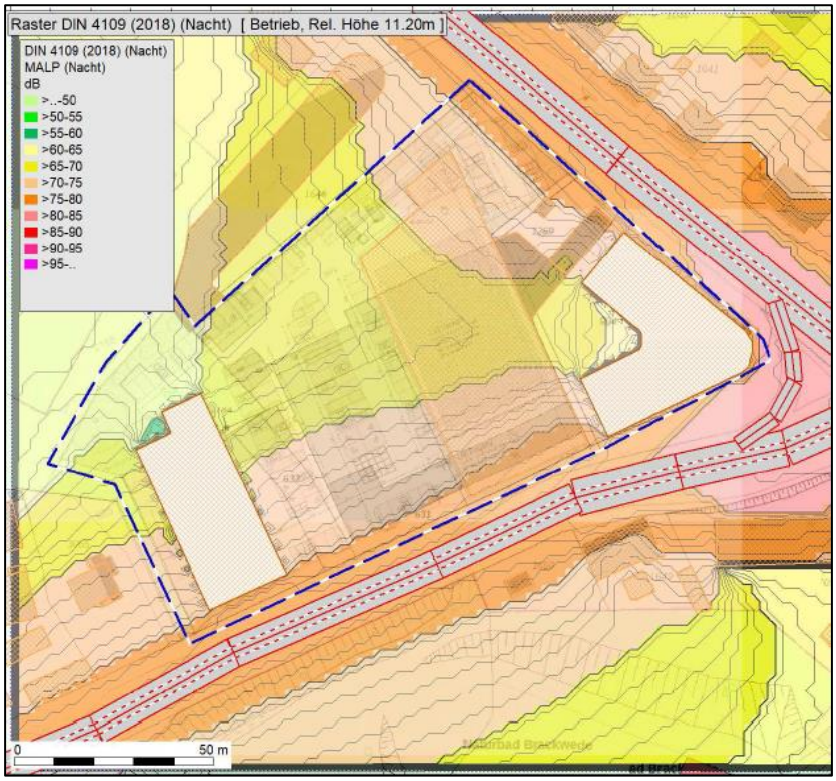


Abb. 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel aus Kfz- und Gewerbelärm gemäß DIN 4109 im 3. Obergeschoss zur Nachtzeit ohne Schallschutzmaßnahme (Quelle: DEKRA/ März 2025)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, nicht umsetzbar, da sie entweder nicht zielführend oder mit erheblichem Aufwand verbunden wären. Stattdessen wurden in der schalltechnischen Untersuchung alternative Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können:

- Architektonische Selbsthilfe durch angepasste Grundrissgestaltung

- Beschränkung öffenbarer Fenster in schutzbedürftigen Räumen: In Bereichen, in denen die Untersuchung Überschreitungen der reduzierten Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nachweist, dürfen keine öffenbaren Fenster in schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung aller Lärmquellen (Verkehrs- und Gewerbelärm) nachzuweisen.
- Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm im Baugenehmigungsverfahren: Für die geplante Wohnbebauung ist ein entsprechender Nachweis erforderlich, wobei die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden muss.

5.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Belange der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind nicht betroffen.

5.6. Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange der Freizeit, der Erholung und des Sports sind nicht betroffen.

5.7. Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

Versorgung:

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll das Plangebiet an die umliegenden Bestandsnetze an die Carl-Severing-Straße und Osnabrücker Straße angebunden werden. Für die Telekommunikationsversorgung bestehen bereits entsprechende Leitungen im Plangebiet, die die bestehende Bebauung erschließen. Der Bestand und der Betrieb dieser Telekommunikationsinfrastruktur sind dauerhaft zu sichern. Das geplante Vorhaben kann problemlos an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Im Zuge der Planung wird die bestehende Trafo-Station verlegt.

Entwässerungssystem:

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann über die städtischen Mischwasser / Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Quelle Ost“. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Regenwasser über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet. Die beabsichtigte Änderung der gewerblichen Nutzung führt gegenüber der bisherigen gewerblichen

Nutzung zu keinem erhöhten Schmutzwasseranfall. Es 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.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle dem Regenüberlaufbecken 1/28 Marienfelder Straße zur Behandlung zugeführt. Durch den Regenüberlauf 2/28 Marienfelder Straße erfolgt eine Vorentlastung in das Gewässer, für die an der Einleitungsstelle E 10/3 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde besteht. Der Regenentlastungskanal des RÜB Marienfelder Straße mündet an der Einleitungsstelle E 10/2 in das Gewässer.

Für diese Einleitung besteht ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde.
Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand nahezu vollständig versiegelt und an den Kanal angeschlossen. Die geplante Nutzung wird voraussichtlich eine Versiegelung in vergleichbarer Größe aufweisen. Aus diesem Grund ist von einer in etwa gleich großen abzuleitenden Wassermenge auszugehen.
Die bisherige Versiegelung ist in der hydraulischen Auslegung der Kanalisation berücksichtigt worden. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Löschwasser

Zur Durchführung einer wirksamen Brandbekämpfung muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sind dies laut Amt für Brand- und Katastrophenschutz, 96 m³/h für mindestens 2 Stunden. Der Versorgungsträger kann diese Löschwassermenge nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung bereitstellen.

5.8. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 „Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

5.9. Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Durch gestalterische Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen soll sichergestellt werden, dass sich der im Zuge der Neubebauung entstehenden Einzelhandel hinsichtlich ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen.

In den örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen getroffen und können somit gestalterisch gesteuert werden. Diese Festsetzungen

stellen Rahmenvorgaben dar und beruhen auf dem Umstand, dass gewerblichen Nutzungen ein Maß an Werbung zustehen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls:
Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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 gem. § 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 Erstaufstellung, 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 gem. § 13a BauGB ist, dass

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gem. § 19 (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 Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ sind eindeutig abgrenzbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 11.279 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall deutlich unterschritten. Schutzgebiete gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung gem. § 13a (1) BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gem. UVPG oder nach Landesrecht besteht. Laut Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 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 gem. § 7 Satz 1 und 2 UVPG durchzuführen.

Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a (2) Nr.4

sowie auf § 1a (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 aktuell im Planverfahren (Stand März 2024) vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 3 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gem. § 7 Satz 1 & 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: Entwurfsplanung Mai 2024)
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Kriterium gem. 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 1,1 ha auf. Der Abriss der Bestandsgebäude und der Neubau eines Lebensmitteleinzelhandels mit ca. 1.455 m² ist geplant. Zusätzlich ist ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 700 m² + Wohnnutzung geplant. Am östlichen Gebietsrand soll ein Boardinghaus entstehen. (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 bis auf wenige Grünflächen im Nordwesten und Osten versiegelt.	**Keine Beeinträchtigungen**
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 (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 abfallrechtli-	**Keine Beeinträchtigungen**

	chen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Eine umweltrelevante Erhöhung der Abfälle durch das geplante Vorhaben ist nicht anzunehmen, wodurch auch keinesfalls das Abwägungsergebnis beeinflusst wird.	
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch den Bebauungsplan erhöhen sich durch die geplante Stellplatzanlage die Lärmimmissionen. Diese können jedoch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen behoben werden. Aufgrund der hohen vorhandenen Vorbelastung in der Umgebung 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	Es sind keine besonderen Unfallrisiken erkennbar.	**Keine Beeinträchtigungen**

angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes- Immissionsschutzgesetztes		
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.	**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 gem. 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 wurde in der Vergangenheit durch gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise eine Schlosserei oder eine Textildruckerei geprägt. Dadurch ist die Fläche bereits größtenteils mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Durch das Vorhaben werden wenige unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Zusätzlich wird auf einer im Bestand versiegelten Fläche eine Grünfläche angelegt und eine Grünfläche im Nordwesten geplant.	**Geringe Beeinträchtigungen**
2.2 **Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere,**	Es werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen; die Fläche ist bereits bis auf wenige Grünflächen großflächig versiegelt. Durch das Vorhaben werden wenige Flächen in Anspruch genommen; insofern sind geringe Auswirkungen	**Geringe Beeinträchtigungen**

Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	auf Boden Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	
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 (1) 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 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten.	**Nicht betroffen**
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 gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.	**Nicht betroffen**
2.3.5		**Nicht betroffen**

Naturdenkmäler nach §28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturdenkmäler sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden**.**	
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 (4) des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	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 (2) 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.	**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

Aufgrund der überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da die Erstaufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis ist daher abschließend festzustellen, dass die Voraussetzungen des §13 Abs. 1 BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB vollständig vorliegen. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.2 Umweltfachliche Belange

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße, Ecke Osnabrücker Straße“ erfolgt gem. § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Um trotzdem mögliche Umweltauswirkungen darzulegen, wurde eine umweltfachliche Stellungnahme[9] erstellt, welche zusammenfassend im Folgenden dargestellt wird.

Grundstruktur des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Bereiche, die schutzgutspezifisch in die Betrachtung einbezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude. Hierzu zählen ein großer Hallenkomplex mit ehemaligen Büroräumen, zwei Einfamilienhäuser, eine Doppelgarage, ein Bürocontainer, ein Unterstand sowie eine kleine Hütte mit ehemaligen Wohnräumen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Rasenfläche mit randlichen Gebüschen wie Goldglöckchen (*Forsythia intermedia*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Lebensbaum (*Thuja* spec.), Scheinzypresse (*Chamaecyparis* spec.) sowie einzelnen Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*).

Im Umfeld des Einfamilienhauses im Westen des Plangebietes stockt ein Baumbestand aus Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Lärche (*Larix* spec.), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Außerdem befinden sich im Plangebiet zwei kleinere Gartenteiche.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der umweltfachlichen Stellungnahme die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser

[9] Umweltfachliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg, März 2025.

- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden sowie Klima und Luft führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teils noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen genannt, welche im Zuge des Schallgutachtens vorgegeben werden und im Kapitel 5.4 erläutert sind.

Schutzgut Tiere

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen genannt, welche in Kapitel 6.4 unter Artenschutz aufgelistet sind.

Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgenommen und an Gebäuden oder Bäumen, die erhalten bleiben, umgehängt werden. Das Umhängen außerhalb des genannten Zeitraumes ist nur möglich, wenn von einem Fachgutachter festgestellt wird, dass die Nistkästen nicht als Fledermausquartier oder Brutstandort von Vögeln genutzt werden.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden

- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgut Boden

Eine über das vorhabenspezifisch notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung von Böden ist grundsätzlich zu vermeiden. Es sind Bodenumlagerungen und -verdichtungen soweit als möglich zu vermeiden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Bereiche außerhalb des Baufeldes dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Material genutzt werden.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung von Schad- und Fremdstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauarbeiten durch eine ordnungsgemäße Ausführung gemäß dem Stand der Technik
- Vermeidung der Lagerung grundwassergefährdender Stoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ wird zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Erstaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ die Notwendigkeit zur natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 wurde eine Artenschutzprüfung[10] durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. 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 33 Arten für das Messtischblatt 3916 „Halle“, Quadrant 4 als planungsrelevant genannt (zehn Fledermausarten, 22 Vogelarten und eine Schmetterlingsart). 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 26./27. März 2024.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie umweltfachlichen Baubegleitung und der gestuften Vorgehensweise keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (Häufige und verbreitete Vogelarten):

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie
  - Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien

[10] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg, April 2024.

- Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen
- Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Ras-ter, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien
- Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern
- Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen
- Nutzung von bombierten Flächen
- Nutzung von Solarfassaden
- Reduktion der Spiegelwirkung

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.5 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 Erstaufstellung des Bebauungsplans sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das nächste Gewässer, die Lutter (Ems) (Gewässergüteklasse II), verläuft ca. 250 Meter südlich des Geltungsbereiches. Insgesamt sind die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht betroffen.

Das Gebiet befindet sich gemäß den Karten des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch sensiblen Bereich mit einem besonders schützenswerten Grundwasservorkommen (Mineralwasservorkommen). Vor diesem Hintergrund sind bei allen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten. Die geothermische Nutzung des Untergrundes mittels Erdwärmesonden ist aus wasserrechtlicher Sicht nur eingeschränkt möglich und kann nur bis zu einer maximalen Bohrtiefe von 45 Metern zugelassen werden.
Zudem sind zum vorbeugenden Grundwasserschutz folgende bauliche Maßnahmen zu treffen: Keller sind in wasserdichter Ausführung (z. B. als „weiße Wanne“ bzw. „WU-Wanne“) herzustellen. Zudem sollten Kellerfenster und -schächte durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser gesichert werden.

6.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Zurzeit befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler gem. § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW. Bezüglich der kulturgeschichtlichen Bodenfunde gilt: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen eines Statusberichtes zur Vorprüfung der Umweltrisiken, wurden Bauakten der Stadt Bielefeld ausgewertet. Das Ergebnis zeigt, dass das Gebäude Nr. 60 an der Carl-Severing-Straße nach Mitteilung des Eigentümers drei unterirdische Bauteile aufweist. Die genaue Lage eines der Objekte ließ sich im Zuge der Gebäudeaufnahme nicht klären. [11]
Beim Rückbau der baulichen Anlagen sind alle Elemente fachgerecht zu entsorgen.

Innerhalb des B-Plangebietes sind Teilflächen im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altstandorte AS 230 und AS 231 ausgewiesen.
Bei dem Altstandort AS 231 handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, die im Jahr 2003 vollständig rückgebaut wurde. Beim Ausbau der zugehörigen Erdtanks wurden kleinräumige Bodenverunreinigungen separiert. Der Bodenaushub wurde einer ordnungsgemäßen Beseitigung zugeführt. Auswirkungen auf das B-Plangebiet gehen von dem Altstandort nicht aus.
Unter dem Altstandort AS 230 wurde eine ehemalige chemische Reinigung erfasst. Die daraus resultierenden Bodenbelastungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend saniert. Dazu wurden im Hauptschadensbereich im östlichen Teil des Gebäudes im Zeitraum August 2003 bis November 2012 verschiedene Maßnahmen zur Bodenluft- und Grundwassersanierung durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein kleinerer Schadensbereich auf der nördlichen Freifläche durch Bodenaustausch im Jahr 2004 saniert. Der Sanierungserfolg wurde in einem Abschlussbericht in 2013 durch die Fugro Consult GmbH beurteilt.

Seitdem wurden Grundwasseruntersuchungen und Pumpversuche durchgeführt. Mit Datum vom 10.03.2023 wurde durch das Büro DENKER *UMWELT* ein abschließendes Gutachten[12] zur Bewertung der LCKW-Verunreinigung im Bereich des Altstandortes AS 230 vorgelegt.
Das Untersuchungsgebiet weist ungünstige geologisch-hydrogeologische Verhältnisse auf, die keine hinreichende Prognostizierung der vorhandenen Restbelastungen erlaubt. Im Ergebnis wurden keine konkreten Hinweise auf einen im Untergrund verbliebenen größeren Schadstoffpool festgestellt.

Aufgrund der vorliegenden Daten ist die weitere Durchführung eines halbjährlichen Grundwassermonitorings über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren erforderlich.
Die im Bereich des Gehwegs an der Carl-Severing-Straße gelegenen Grundwassermessstellen sind im Rahmen der geplanten Revitalisierung des Altstandortes zu erhalten und zu sichern. Ist dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich, sind die betreffende(n) Grundwassermessstelle(n) auf Kosten des Vorhabenträgers zu ersetzen. Die Grundwassermessstelle GWM 064105.1 ist im Rahmen der Neubaumaßnahme so umzubauen, dass bei Bedarf Grundwasser abgepumpt und abgeleitet werden kann. Für das im Bereich des Altstandortes AS 230 geplante Gebäude ist zum Schutz gegen aus dem Untergrund eindringende gasförmige Schadstoffe vorsorglich eine passive Gasdrainage einzubauen. Die Rückbaumaßnahme und Baureifmachung des Baugrundstücks sind durch einen in der Altlastensanierung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld durchzuführen. Durch den begleitenden Fachgutachter sind im Anschluss daran, jedoch vor Beginn der Neubaumaßnahme, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Nachweis zu bescheinigen. Für die geplante Nutzung stellen die verbliebenen Restbelastungen nach wie vor kein Hindernis dar.

---

11 Objekt Carl-Severing-Straße 58-60, Untersuchungsergebnisse Boden- und Bodenluftuntersuchungen und Kostenschätzung Rückbau, Denker Umwelt, März 2023.

12 Bewertung der LCKW-Verunreinigung auf dem Grundstück mittels Pumpversuch an der GWM 064/105 Carl Severing-Straße 58, Denker Umwelt, März 2023.

6.8 Klimaschutz und Energieeffizienz

Stadtklimaverträglichkeit
Gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.
Laut der Stadtklimaanalyse aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld (Sachstand 2021) weist das Plangebiet im aktuellen Zustand aufgrund der hohen Versiegelung und Überbauung bereits eine starke Wärmebelastung auf, insbesondere an warmen Tagen im Spätfrühjahr und Sommer. Die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Grün- und Freiflächen östlich und westlich des ehemaligen Gewerbegebäudes wirken durch ihren Schattenwurf kühlend und tragen zu einer moderateren Wärmebelastung in diesen Bereichen bei.
Zukünftig wird sich die Wärmebelastung im gesamten Plangebiet durch den Klimawandel weiter verstärken und insbesondere in den versiegelten Bereichen stark bis extrem ausprägen. Zusätzlich ist durch die geplante, großflächigere Versiegelung und Überbauung mit höheren Gebäuden und einem insgesamt größeren Bauvolumen eine weitere Erhöhung der Wärmebelastung zu erwarten.
In wolkenarmen und windschwachen Sommernächten befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich nächtlicher Kaltluftströme, die vom Teutoburger Wald aus nach Süden strömen. Diese nächtlichen Kühleffekte wirken sich positiv auf das Bioklima aus und verzögern die morgendliche Aufheizung des Plangebiets. Insbesondere die vorhandenen Grünflächen östlich und westlich der Bestandsbebauung unterstützen diese Kühlwirkung durch die nächtliche Kaltluftbildung.
Während für das Plangebiet im aktuellen Bestand mit Gebäuden und Grünflächen kein unmittelbarer klimatischer Sanierungsbedarf besteht, kann infolge der geplanten Versiegelung und Überbauung – insbesondere im Bereich der derzeitigen Grünflächen – eine Veränderung des Bioklimas hin zu thermisch ungünstigeren Bedingungen nicht ausgeschlossen werden. Damit könnte zukünftig ein klimatischer Sanierungsbedarf mit Priorität 5 entstehen.

Photovoltaikanlage
Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für die Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Photovoltaikmodule zu installieren.

Gemäß § 48 (1a) LBO NRW kann von einer Überdachung der Stellplätze abgesehen werden, da die Festsetzung von je vier Stellplätzen ein Laubbaum im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Gründach
Mindestens 50 % der Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sollen extensiv begrünt werden. Dadurch werden positive Auswirkungen auf beispielsweise die Regenwasserbewirtschaftung, den Artenschutz sowie das Mikroklima begünstigt.

Stellplatzbegrünung:

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanzfestsetzungen von Bäumen getroffen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist bei vorliegendem räumlichem Zusammenhang ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Durch diese Maßnahme wird eine effektive Durchgrünung mit Bäumen im Plangebiet geschaffen.

Im Nordwesten wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung vorhandener Bäume festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden einerseits die vorhandenen Bäume in diesem Bereich erhalten und zum anderen die restliche Fläche mit Bepflanzung gefüllt.

Klimaanpassung/ Starkregen
Die zunehmende Häufigkeit von Starkregenereignissen erfordert auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Schutz vor Überflutung. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Bodenkarte NRW aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Dennoch besteht die Möglichkeit, durch geeignete Maßnahmen die Regenwasserbewirtschaftung zu optimieren und die Versiegelung insgesamt möglichst gering zu halten.

Zur Abschätzung der Überflutungsgefahr wurde im Zuge des Planverfahrens ein Überflutungsnachweis erstellt, der die zu erwartenden Abflussmengen sowie geeignete Maßnahmen zur Minderung potenzieller Gefährdungen untersucht. Die konkreten technischen Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgen im Rahmen der späteren Baugenehmigungen.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet Gesamt:	ca. 1,1 ha
Sondergebiet	ca. 0,7 ha
Urbanes Gebiet:	ca. 0,4 ha

Voraussichtlich werden 24 Wohnplätze im Zuge des betreuten Wohnens realisiert.

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Kosten aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand nicht.
Die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplans beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung eines Lebensmittelmarkts im Ortsteil Quelle. Der Investor hat sich bereit erklärt die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Straßenausbaukosten der Linksabbiegespur werden später als Mehrkostenvertrag zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Rechtskraft der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 9 im Bereich der Überlagerung ersetzt.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße und nördlich der Carl-Severing-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 Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 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 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Um trotzdem mögliche Umweltauswirkungen darzulegen, wurde eine umweltfachliche Stellungnahme erstellt, welche zusammenfassend im Folgenden dargestellt wird. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede – am 01.09.2020 (TOP 19.1) gefasst. Im Zeitraum von 12.11.2020 bis 23.12.2020 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanverfahren.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Auf Grund von Veränderungen des Geltungsbereiches und einer Erhöhung der Verkaufsfläche sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde eine zusätzliche Beteiligung durchgeführt. Dabei wurden der Handelsverband und die IHK erneut beteiligt und gaben beide eine positive Stellungnahme ab.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgte am 17.09.2024 durch den Stadtentwicklungsausschuss (Drucksachen-Nr. 8059/2020-2025). Die Beteiligung gemäß §§ 3(2), 4

(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.10.2024 – 04.11.2024. Aufgrund eines formellen Fehlers wurde die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 07.11.2024 – 09.12.2024 wiederholt.

8. Vorliegende Gutachten

Denker Umwelt; Objekt Carl-Severing-Straße 58-60, Untersuchungsergebnisse Boden- und Bodenluftuntersuchungen und Kostenschätzung Rückbau (07.06.2016)

Denker Umwelt; Bewertung der LCKW-Verunreinigung auf dem Grundstück mittels Pumpversuch an der GWM 064/105 Carl-Severing-Straße 58 in Bielefeld (10.03.2023)

Stadt und Handel, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes in Bielefeld, Carl-Severing-Straße 58-60, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt und Handel (09.2021)

DEKRA Automobil GmbH; Prognose von Schallimmissionen (19.03.2024)
Ergänzung der Prognose von Schallimmissionen (21.03.2025)

Forstbüro Achterberg; Gutachten zu einer Alteiche Carl-Severing-Straße in Quelle (01.03.2023)

Röver; Verkehrsuntersuchung (Dezember 2023)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg (April 2024)

Umweltfachliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 28 „Urbaner Bereich Carl-Severing-Straße / Ecke Osnabrücker Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg (März 2025)