
BEBAUUNGSPLAN NR. 13.1

„Großmarkt nördlich der Oldentruper Straße und westlich des Grünzugs / Mitte“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	2
2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS	2
3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG	3
3.1 REGIONALPLANUNG	3
3.2 LANDSCHAFTSPLAN	3
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3.4 BISHERIGES PLANUNGSRECHT	4
3.5 INFORMELLE PLANKONZEPTE	4
4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG	6
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	7
5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG	7
5.4 IMMISSIONSSCHUTZ	7
5.5 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT	8
5.6 DENKMALSCHUTZ	9
5.7 GRÜNORDNUNG	9
5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS	9
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG	10
7.1 FLÄCHENBILANZ	10
7.2 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	11
7.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	11
7.4 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	11
7.5 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF	11
8. VORLIEGENDE GUTACHTEN	11

1. ALLGEMEINES

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13.1 besteht seit Beginn der 1960er-Jahre ein Großmarkt, der sich in den vergangenen 65 Jahren stetig weiterentwickelt und vergrößert hat. Um die bisherige Entwicklung aufzugreifen und die künftige Entwicklung städtebaulich zu steuern, wurde durch die Machleidt GmbH in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld für den Standort das „Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld“ (Drs.-Nr. 10350/2020-2025) erarbeitet. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die in diesem Entwicklungskonzept formulierten Ziele planungsrechtlich zu sichern und hierüber insbesondere eine Nutzungsperspektive des Plangebiets sowie eine städtebauliche Strukturierung und Adressbildung zu ermöglichen. Um das bestehende Planungsrecht an veränderte Gegebenheiten und zu erwartende Entwicklungen anzupassen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 „Großmarkt nördlich der Oldentruper Straße und westlich des Grünzugs / Mitte“ erforderlich.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks Mitte. Es umfasst die Flächen des sich von der Oldentruper Straße aus nach Norden erstreckenden Großmarktes, zu dem eine Vielzahl gewerblich genutzter sowie dem Großhandel dienender Gebäude gehören. Das Areal wird von Süden über die Oldentruper Straße erschlossen und verfügt im Norden zudem über einen Gleisanschluss. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 „Großmarkt nördlich der Oldentruper Straße und westlich des Grünzugs / Mitte“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Grünzug entlang des Mühlenbachs,
- im Süden durch die Oldentruper Straße und
- im Westen durch Gewerbenutzungen östlich der Meisenstraße.

Das Plangebiet umfasst rund 9,2 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.

Der bauliche Bestand im Plangebiet ist überwiegend durch größere Hallen geprägt, die durch räumlich stark untergeordnete Nebennutzungen wie Büro-/Verwaltungsgebäude sowie eine Tankstelle ergänzt werden. Aufgrund großzügiger Verkehrsflächen um und zwischen den Gebäuden weist das Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nördlich und östlich schließt an das Plangebiet ein Grünzug entlang des Mühlenbachs an, der von einem dichten Baumbestand geprägt ist. Südlich des Plangebiets befinden sich südlich der Oldentruper Straße weitere gewerbliche Nutzungen. Westlich schließen zwischen Plangebiet und Meisenstraße weitere gewerbliche Nutzungen an, wobei hier eine stärkere Mischung von Hallen und Büro-/Verwaltungsgebäuden als im Plangebiet vorliegt.



Abbildung 1 – Auszug aus dem Luftbild 2023 mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan OWL 2024 stellt im Bereich des Plangebiets einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Unmittelbar östlich grenzt im Bereich des Grünzugs ein „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ an. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

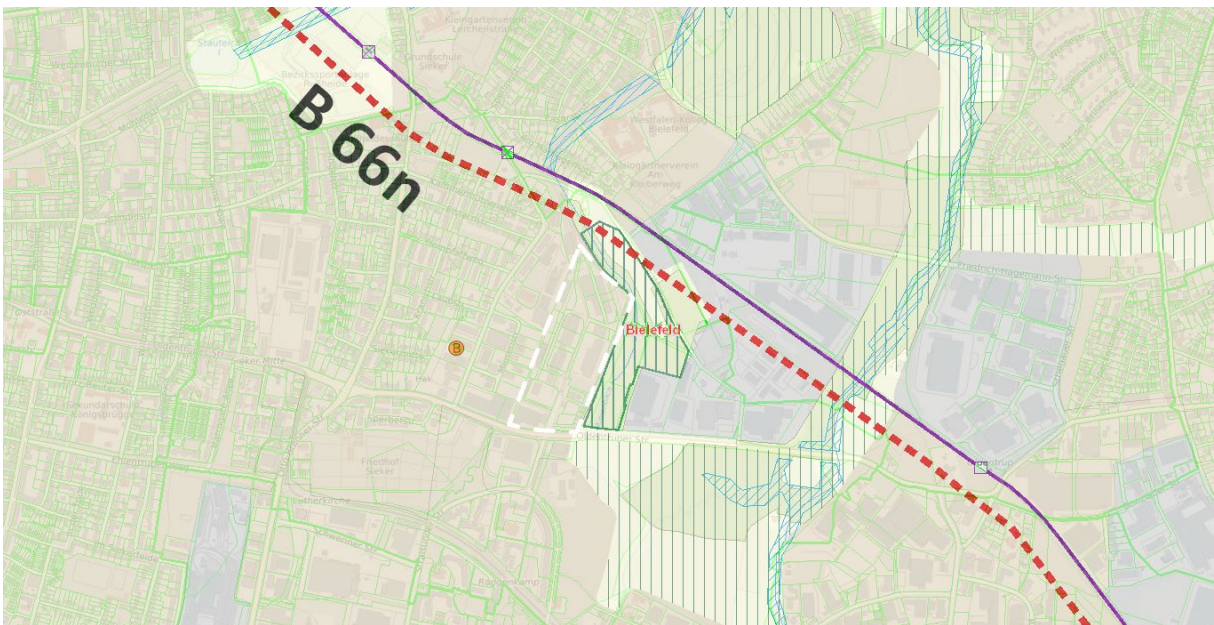


Abbildung 2 – Auszug aus dem Regionalplan OWL 2024 mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Vom „Landschaftsplan Ost“ der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet selbst nicht erfasst, jedoch grenzt dieser unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet an und stellt im Bereich des es umgebenden Grünzugs ein Naturschutzgebiet dar, dessen Ziel der Erhalt und die Wiederaufforstung der Waldfläche „Auf dem Kort“ ist.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPSLAN

Bauleitpläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 13.1 soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, sodass die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld entwickelt wird.

3.4 BISHERIGES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB. Der Bebauungsplan III/3/63.00 „Auf dem Kort“, rechtsverbindlich seit dem 06.07.1992, setzt im Bereich des Großmarktes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im näheren Umfeld richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben überwiegend nach Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB. Westlich des Plangebiets für das Gebiet zwischen dem Großmarkt und der Meisenstraße liegt kein Bebauungsplan vor, hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Südlich der Oldentruper Straße grenzt der Bebauungsplan III/4/46.01 in der Fassung der 3. Änderung an, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt. Westlich daran anschließend setzt der Bebauungsplan III/4/10.01 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie daran anschließend Wohngebiete fest. Die nördlich und südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 BauGB zu bewerten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan III/3/63.00 lässt Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, Flachdach und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m zu. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude auch mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des Großmarktes großzügig gefasst und halten lediglich zum östlich angrenzenden Grünzug einen größeren Abstand ein. Festsetzungen zur gebietsinternen Erschließung wurden nicht getroffen.

3.5 INFORMELLE PLANKONZEPTE

Für das Plangebiet wurde das „Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld“ (Drs.-Nr. 8775/2020-2025) erarbeitet, welches die Nutzungsperspektiven und die hierfür notwendigen Handlungsempfehlungen darlegt und damit die Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans bildet. Die zentralen planungsrelevanten Handlungsempfehlungen des Entwicklungskonzepts werden in Kapitel 4 wiedergegeben.

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Anlass der Planung ist die gegenwärtige städtebauliche Situation des Großmarktes. Das Areal weist sowohl funktionale als auch städtebauliche und gestalterische Defizite auf. Die bestehenden Defizite dieses Areals sind in der Analyse zum „Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld“ im Einzelnen herausgearbeitet worden. Ziel des Entwicklungskonzeptes für das Areal des Großmarktes und der angrenzenden Flächen ist eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Weiterentwicklung sowie die städtebauliche Ordnung des bestehenden Großmarktes.

Folgende Handlungsempfehlungen mit städtebaulicher Relevanz für den Bereich des Bebauungsplans 13.1 formuliert das „Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld“:

Erschließung und Infrastruktur

Im Bestand ist keine klare Erschließung vorhanden, da öffentlich und privat genutzte Verkehrsflächen nicht voneinander abgegrenzt sind. Die bestehende Haupteerschließungsstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Empfehlung des Entwicklungskonzepts ist daher die planungsrechtliche Bündelung und Sicherung der Verkehrsflächen (siehe Kapitel 5.3). Die Lage der geplanten Haupteerschließungsstraße kann der Abbildung 3 entnommen werden. Aufgrund der Bestandssituation der Entwässerungseinrichtungen (siehe Kapitel 5.5) wird zudem die Neuverlegung von Entwässerungseinrichtungen in der Verkehrsfläche empfohlen. Die Infrastruktureinrichtungen sollen somit durch Bündelung und Ordnung effizienter gestaltet werden.

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die für den Großmarkt charakteristischen Nutzungen, wie zum Beispiel Lebensmittel-Großhändler, sollen planungsrechtlich gesichert und gestärkt werden. Darüber hinaus soll die Gliederung der vorhandenen Nutzungen, wie in Abbildung 3 dargestellt, erfolgen. Die Nutzungen des Großmarktes sollen sich demnach um die Erschließungsstraße anordnen, sodass eine deutliche Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen entsteht.

Um städtebaulich und stadtgestalterisch eine Eingangssituation in den Großmarkt zu schaffen und damit zur Adressbildung des Großmarktes beizutragen, empfiehlt das Entwicklungskonzept die Schaffung einer sichtbaren und repräsentativen Eingangssituation an der Oldentruper Straße.

Grünstrukturen und Klimaanpassung

Das Entwicklungskonzept sieht die Ergänzung von gliedernden und ökologisch aufwertenden Grünräumen vor. Dadurch soll eine zeitgemäße und klimaangepasste Neuordnung des Großmarktes erfolgen.

In Bereichen, die beispielsweise durch die Bündelung von Verkehrsflächen künftig ihre bisherige Nutzung verlieren, empfiehlt das Entwicklungskonzept die kleinräumige Entsiegelung zugunsten der Schaffung von Grünflächen, die gleichzeitig als Retentionsräume dienen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Regenwasserbewirtschaftung leisten.

Entlang der nicht länger benötigten Gleisanlage nordwestlich des Plangebietes wird empfohlen, diese zurückzubauen und stattdessen eine Grünfläche anzulegen, die das Plangebiet am Westrand umläuft und eine Querung in Richtung Osten ermöglicht, wodurch eine Anbindung an die nordwestlich und südöstlich anschließenden Grünräume für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden soll (siehe Abbildung 3).

Im Bereich von Stellplatzanlagen wird eine Begrünung zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Großmarktes empfohlen.

Darüber hinaus sieht das Entwicklungskonzept weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie zum Beispiel die Begrünung von Dächern, vor.



Abbildung 3 – räumliches Leitbild zum „Entwicklungskonzept Großmarkt Bielefeld“ (Machleidt GmbH 2024, S. 19)

Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann für die Flächen entlang der Meisenstraße (Technologie Campus, Gewerbe, GAB) auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB erfolgen. Die Umsetzung der im Entwicklungskonzept empfohlenen Maßnahmen für den Bereich des Großmarktes kann jedoch nicht auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans sichergestellt werden, da der derzeit

rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/3/63.00 nur wenige städtebaulich ordnende Festsetzungen trifft.

Um eine mittel- bis langfristige Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, besteht daher das Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 13.1. Im weiteren Verfahren sollen die planungsrelevanten Handlungsempfehlungen durch geeignete Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan überführt und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Großmarkts geschaffen werden.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Bielefeld befinden, ist die Umsetzbarkeit der Planung gewährleistet.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

Im Wesentlichen soll die Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren erfolgen, sodass der Bebauungsplan zum Aufstellungsbeschluss noch keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, sondern lediglich die Formulierung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Analog zu den bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/63.00 soll im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen an den Großmarkt und die dort bestehenden Nutzungen angepasst werden. Andere gewerbegebietstypische Nutzungen sollen als ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung festgesetzt werden, wenn sie dem Gebietscharakter entsprechen. Nutzungen, die nicht mit der Nutzungsperspektive des Großmarktes vereinbar sind, werden ausgeschlossen. Hierdurch soll die Nutzungsperspektive des Großmarktes langfristig planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf Grundlage der Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt werden. Im Bestand ist das Plangebiet bereits weitestgehend versiegelt, da die Bestandsbebauung von großzügig angelegten Verkehrsflächen umgeben ist. Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 soll langfristig eine (Teil-)Entsiegelung des Areals erfolgen.

Für eine geordnete Entwicklung des Großmarktes soll eine bedarfsorientierte Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung von geplanten Verkehrs- und Grünflächen vorgenommen werden.

Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe sollen im Süden des Plangebiets zur Oldentruper Straße hin Bauungsstrukturen planungsrechtlich ermöglicht werden, die geeignet sind, eine Eingangssituation zu bilden.

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Derzeit werden die Grundstücke am Großmarkt über eine Privatstraße, die sich im Besitz der Stadt Bielefeld befindet, erschlossen. Die Erschließung ist gegenwärtig über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Um künftig eine geordnete Erschließung des Großmarktes über eine öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten, soll die bislang nicht planungsrechtlich gesicherte HAUPTERSCHLIEßUNG, die von der Oldentruper Straße aus in nördlicher Richtung in das Plangebiet hineinführt, im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren soll der Flächenbedarf hierfür mit dem zuständigen Fachamt unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ausbaustandards geklärt werden.

Planinduzierte Mehrverkehre sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und entsprechend genutzt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt weiterhin dezentral auf den privaten Grundstücksflächen. Dennoch soll nach Möglichkeit eine Steuerung hinsichtlich der Bündelung von Stellplatzanlagen erfolgen.

Ergänzend hierzu sollen innerhalb der geplanten Grünflächen (siehe Kapitel 5.7) Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr entstehen, die entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowohl eine Querung des Großmarktes in Nord-Süd-Richtung abseits der HAUPTERSCHLIEßUNG als auch einen Anschluss an die bestehenden Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung ermöglichen. Durch den Anschluss in Richtung Westen soll zudem eine Öffnung des Großmarktes in Richtung des GAB-Areals ermöglicht werden.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Die geplanten zukünftigen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den bereits zulässigen bzw. im Bestand vorhandenen Nutzungen. Von nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Immissionsschutz ist daher gegenwärtig nicht auszugehen. Ob dennoch Immissionsschutzgutachten und -maßnahmen erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu klären. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass einige der ansässigen Betriebe ihre Nutzung zur Tag- und Nachtzeit ausüben und durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in ihrem Fortbestand beeinträchtigt werden sollen.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Das Plangebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung bereits erschlossen, sodass Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind. Diese befinden sich jedoch mit Ausnahme eines Teils der Schmutzwasserkanäle in privatem Eigentum. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt derzeit über die Einleitungsstelle E7/77 in den Mühlenbach. Dieser ist aufgrund zahlreicher Niederschlagswassereinleitungen hydraulisch überlastet, sodass im weiteren Verfahren Rückhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung im Regenklärbecken „Großmarkt“ geklärt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ggf. eine Anpassung und Modernisierung dieses Regenklärbeckens erforderlich ist.

In Verbindung mit der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist beabsichtigt, unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglichst innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zu konzentrieren. Hinsichtlich der Wasserwirtschaft sollen sowohl durch die geplante stellenweise Entsiegelung und dadurch entstehende Retentionsflächen sowie durch die geplante Festsetzung von Dachbegrünung Beiträge zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung geleistet werden. Details zur künftigen Ver- und Entsorgung sowie zur Wasserwirtschaft sind im weiteren Verfahren zu klären.

5.6 DENKMALSCHUTZ

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Im weiteren Verfahren wird ein allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit möglichen kulturhistorischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.7 GRÜNORDNUNG

Ziel der Planung ist es, in Verbindung mit der geplanten Teilentsiegelung der im Bestand stark versiegelten Flächen Grünräume zu schaffen. Diese sollen zum einen als Retentionsraum und zum anderen als grüne Wegeverbindung, die eine Querung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht, dienen. Hierzu soll auch eine freiräumliche Öffnung in Richtung des nordwestlich angrenzend GAB-Areals erfolgen, welches einen Ankerpunkt im Freiraumkonzept „Grünes Band“ darstellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll daher eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ergänzend sollen vegetative Aufwertungen durch die Festsetzung einer Dachbegrünung, die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie Eingrünungen von Randsituationen geschaffen werden. Die entsprechenden Festsetzungen werden im weiteren Verfahren mit Bezug auf die Aussagen der Fachämter und Behörden erarbeitet.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

Insbesondere im Süden des Plangebiets soll durch örtliche Bauvorschriften eine Gestaltung des Orts- und Straßenbildes vorbereitet werden, die entlang der Oldentruper Straße die Voraussetzung für eine Eingangssituation in das Plangebiet und eine städtebaulich und stadtgestalterische Adressbildung ermöglichen. Hierzu sollen im weiteren Verfahren geeignete örtliche Bauvorschriften zur Steuerung des Orts- und Straßenbildes erarbeitet werden.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Mit der Novelle des BauGB im Jahr 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Anlage 2 (Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) verwiesen. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren erarbeitet und zum Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahmen erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die obenstehende Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Absatz 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, da bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/63.00 „Auf dem Kort“ Planungsrecht besteht und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Verschlechterung zu erwarten ist. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Mit Blick auf die Belange des Artenschutzes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Kartierungen über Vorkommen planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Bezüglich des Artenschutzes wird im weiteren Verfahren Bezug auf die Aussagen der Fachämter/-behörden genommen.

Für das Plangebiet zeigt die Starkregengefahrenkarte eine Betroffenheit bei außergewöhnlichen Regenereignissen an, sodass im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen zum Überflutungsschutz und zur Retention zu prüfen sind.

Darüber hinaus wird bzgl. weiterer umweltrelevanter Fragestellungen (Gewässer, Bodenschutz, Klimaschutz/-anpassung, Altlasten, etc.) zur späteren Offenlage auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

7.1 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 9,2 ha auf. Eine detaillierte Flächenbilanz kann erst im weiteren Verfahrensverlauf infolge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erstellt werden.

7.2 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bis auf eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets befinden sich die Grundstücke im Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt Bielefeld und sind langfristig erbbaurechtlich an Dritte vergeben. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

7.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Bebauungsplanverfahren beruht auf einer städtischen Initiative und wird somit durch die Stadt Bielefeld selbst erarbeitet. Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf den Haushalt der Stadt Bielefeld für z.B. erforderliche Gutachten und Fachplanungen sowie für Folgekosten (z.B. Grünflächen, Kanäle) werden im weiteren Verfahren ermittelt.

7.4 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13.1 „Großmarkt nördlich der Oldentruper Straße und westlich des Grünzugs / Mitte“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/63.00 vollständig ersetzt.

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird entsprochen, weshalb eine parallele Änderung nicht notwendig ist.

7.5 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan Nr. 13.1 „Großmarkt nördlich der Oldentruper Straße und westlich des Grünzugs / Mitte“ wird als sogenannter angebotsorientierter Bebauungsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 und 10 BauGB aufgestellt.

Die vorgelegten Unterlagen sollen Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB sein, um den Entwicklungsrahmen weiter zu konkretisieren und um mögliche relevante Planinhalte und -fragestellungen weiter abzustimmen. Im Vordergrund steht somit zunächst die Klärung der grundlegenden Fragen zum Plankonzept sowie zu natur- und wasserwirtschaftlichen sowie verkehrs- und emissionsbedingten Belangen, um weitergehende Rahmenbedingungen und planerische Erfordernisse zu ermitteln. Nach Klärung dieser für die Fortführung des Planverfahrens wesentlichen Aspekte werden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen abgestimmt. Darauf aufbauend wird im weiteren Verfahren der Bebauungsplan entwickelt und ausgearbeitet.

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

Bislang sind keine Gutachten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Erforderlichkeit von Gutachten soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte unter Bezugnahme auf die Aussagen der Fachämter/-behörden geklärt werden.

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32