BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
2. **ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
3. **PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
4. **PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
5. **BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
    - 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
    - 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
    - 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 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
    - 6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
    - 6.3 ARTENSCHUTZ
    - 6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
    - 6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
    - 6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
7. **UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**
8. **VORLIEGENDE GUTACHTEN**

1. ALLGEMEINES

An der Stadtheider Straße befindet sich seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter in direkter Nachbarschaft zum Ringlokschuppen. Der Eigentümer möchte seinen Standort an die aktuellen Marktanforderungen und das veränderte Verbraucherverhalten anpassen, um die Attraktivität des Marktes zu steigern und den Standort langfristig zu sichern. Die notwendige Modernisierung und Erweiterung des Angebots kann im vorhandenen baulichen Bestand mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.050 m² nicht realisiert werden. Geplant ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.810 m², um unter anderem eine attraktivere Warenpräsentation und großzügigere Gangbreiten zur Verbesserung der logistischen Abläufe zu ermöglichen.

Im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanaufstellung soll der Einzelhandel am Standort qualifiziert gesteuert und die Vorgaben entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden. Das Einzelhandelsunternehmen beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, das Gebäude des ehemaligen Autohauses abzureißen und auf dem südlich angrenzenden Grundstück einen neuen Lebensmittelmarkt in zweigeschossiger Bauweise mit einer Parkplatznutzung im Erdgeschoss zu errichten. Das Grundstück des derzeitigen Lebensmittelmarktes kann künftig als Erweiterung des Parkplatzes für Kunden und Besucher des Einzelhandels sowie des Ringlokschuppens genutzt werden.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2019, definiert den Bereich Eckendorfer Straße / Herforder Straße als Standortbereich, in dem der Einzelhandel in unterschiedlicher Form gesteuert werden soll. Umstrukturierungen sind dabei unter besonderer Berücksichtigung des Zentrenschutzes und des Ausschlusses negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Bielefelder Versorgungsstruktur im Einzelfall möglich. Vor diesem Hintergrund wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels vorgenommen. Demnach wird Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.810 m² zugelassen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Zudem wird die planungsrechtliche Steuerung genutzt, um das angrenzende Baudenkmal Ringlokschuppen von der Stadtheider Straße aus besser sichtbar zu machen, indem die Blickbeziehungen dauerhaft von einer Sicht beeinträchtigenden Bebauung freigehalten werden.

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde eine Verträglichkeitsanalyse[1] zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt. Hierbei wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis konnte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

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

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

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

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann im vorliegenden Falle daher abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Nach dem UVPG, Anlage 1, Nummer 18.8 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen (siehe Kapitel 6.1) zu erwarten sind.

Auf Grund einer umfangreichen Konzeptänderung durch den Vorhabenträger ist ein erneuter Entwurfsbeschluss notwendig. In der folgenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann zu allen Inhalten der Planung Stellung genommen werden.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS

Lage des Plangebietes:

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

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

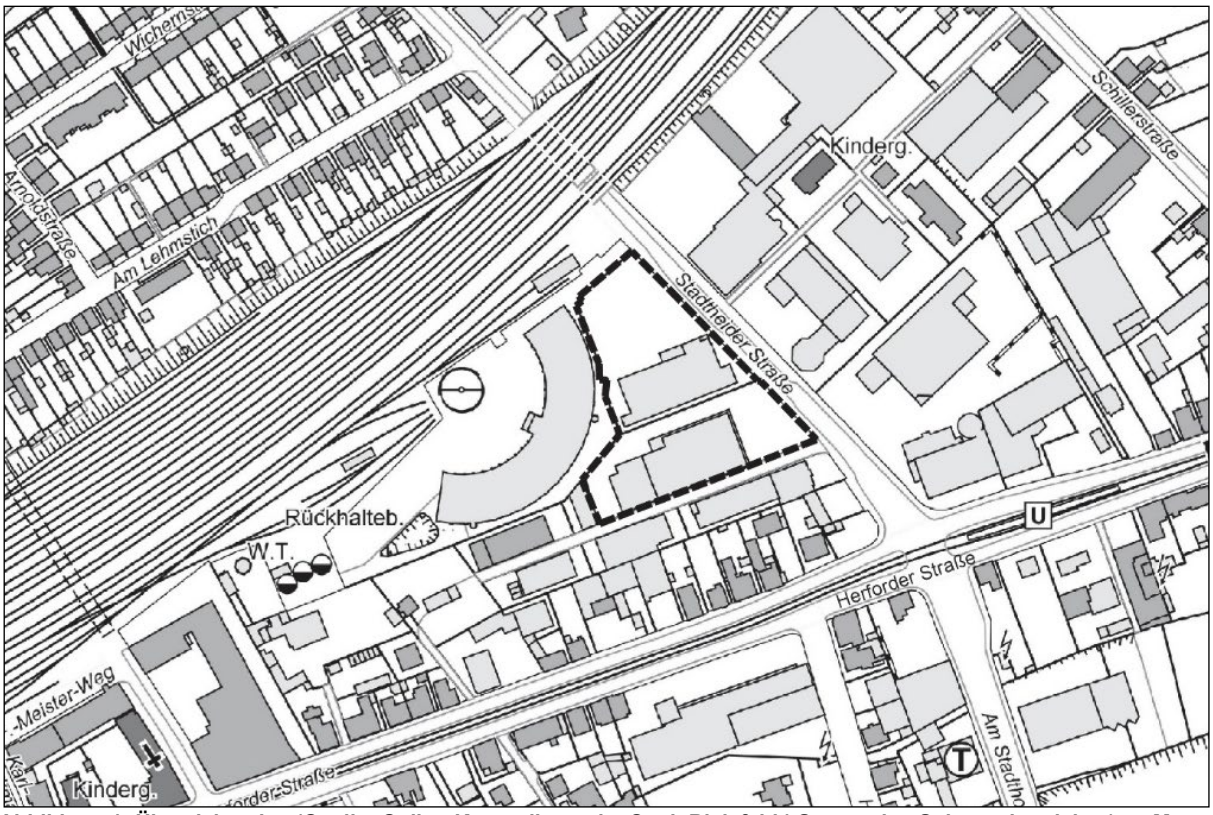


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Örtliche Gegebenheiten:

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

Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Vorhanden sind Autohäuser, Kfz-Werkstätten, eine Autovermietung sowie Büronutzungen, Freizeiteinrichtungen und eine Veranstaltungsstätte (Lokschuppen). Das weitere Umfeld ist hauptsächlich durch gewerblich geprägte Nutzungen beidseitig entlang der Herforder Straße gekennzeichnet.

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

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



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

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Regionalplan:

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

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

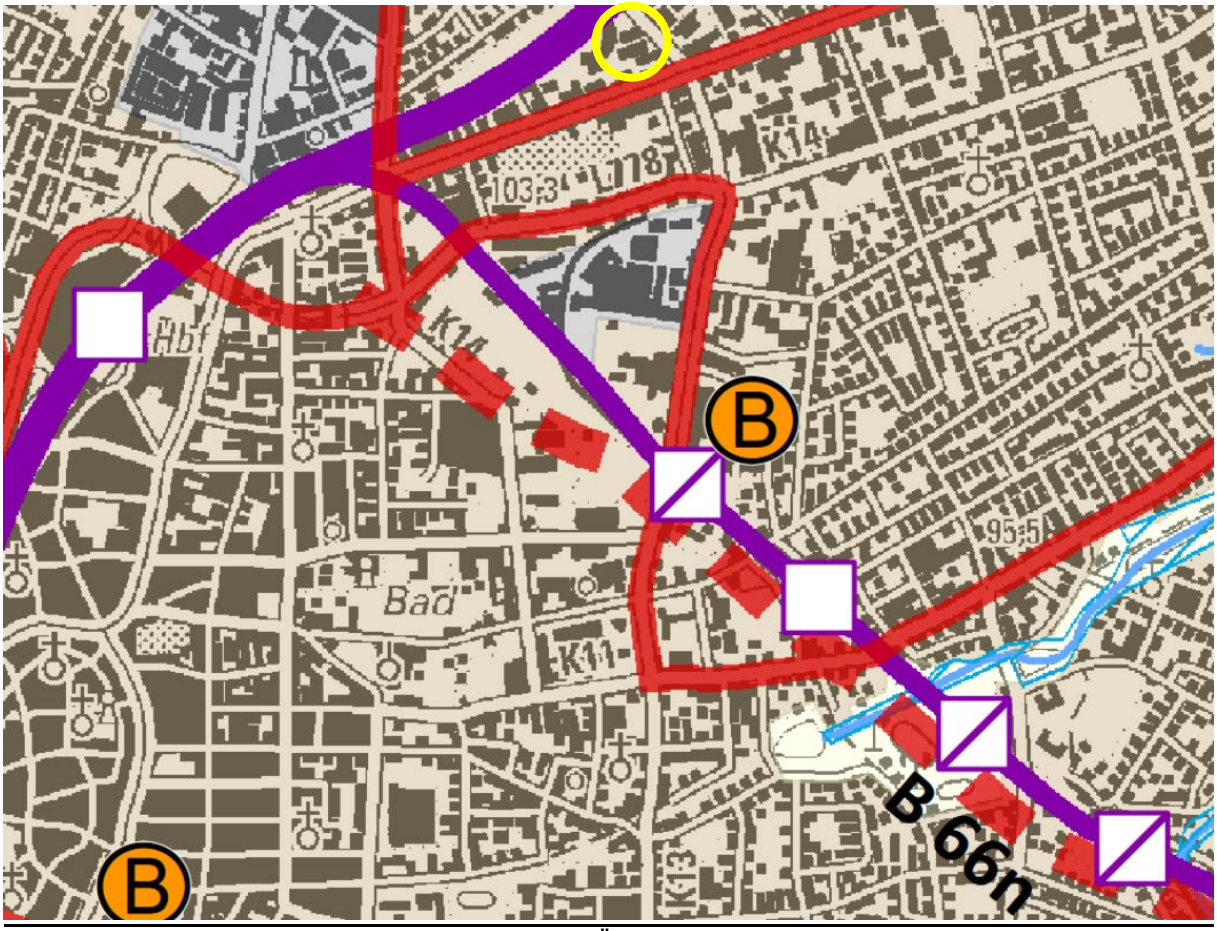


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan OWL | eigene Überarbeitung o. M.

Flächennutzungsplan:

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

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

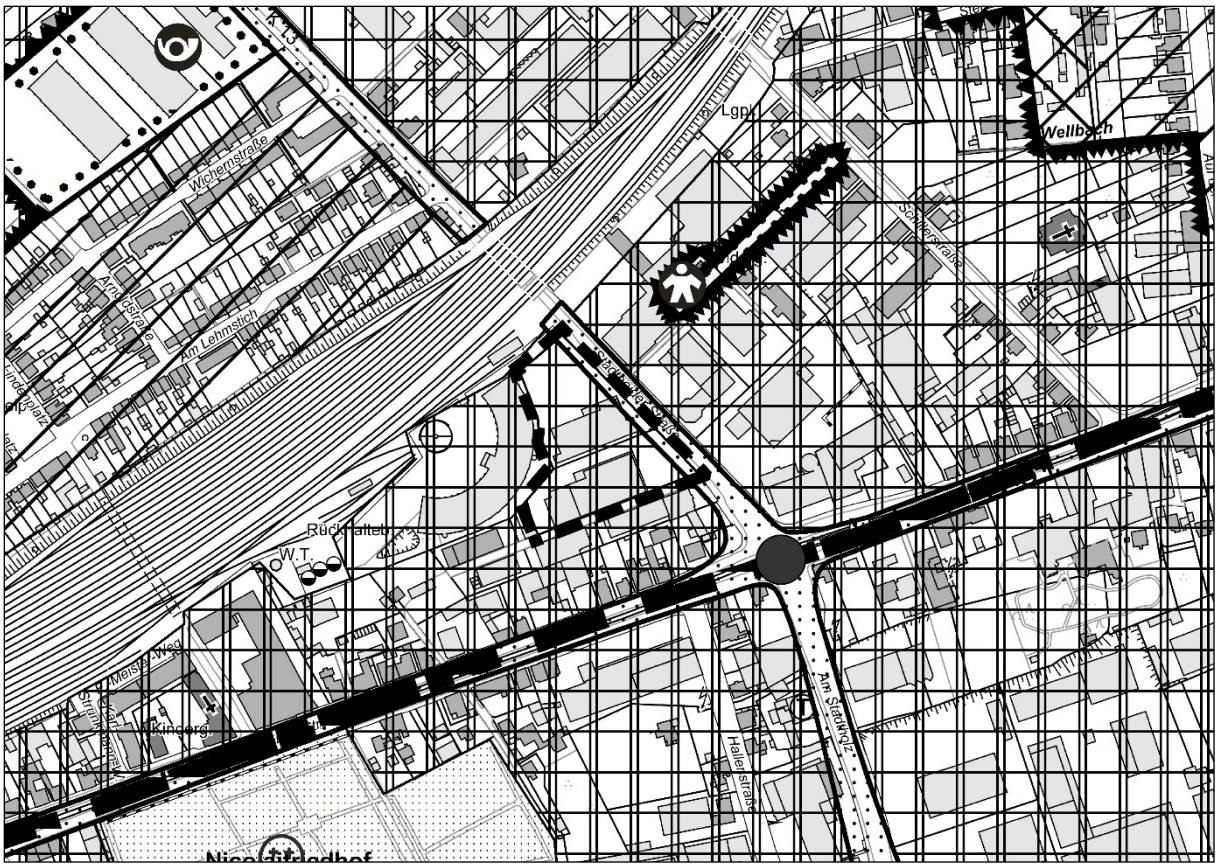


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (sw) | Grenze des Geltungsbereiches, o. M.

Landschaftsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem rechtsverbindlichen Landschaftsplan.

Bebauungspläne:

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 setzt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Gewerbe- und Industriegebiet fest und steuert dabei den Einzelhandel nicht. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/3/85.00 und Nr. III/3/26.00 notwendig.

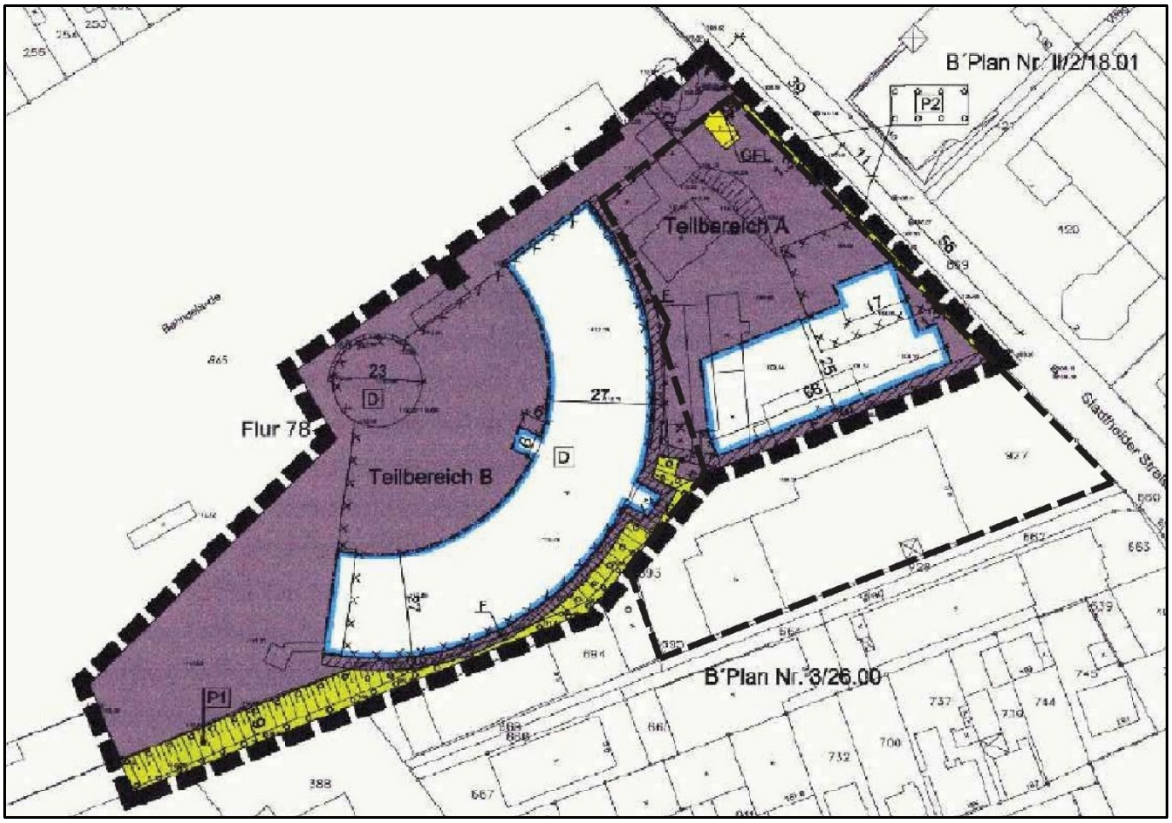


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/85.00 „Ringlokschuppen" (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

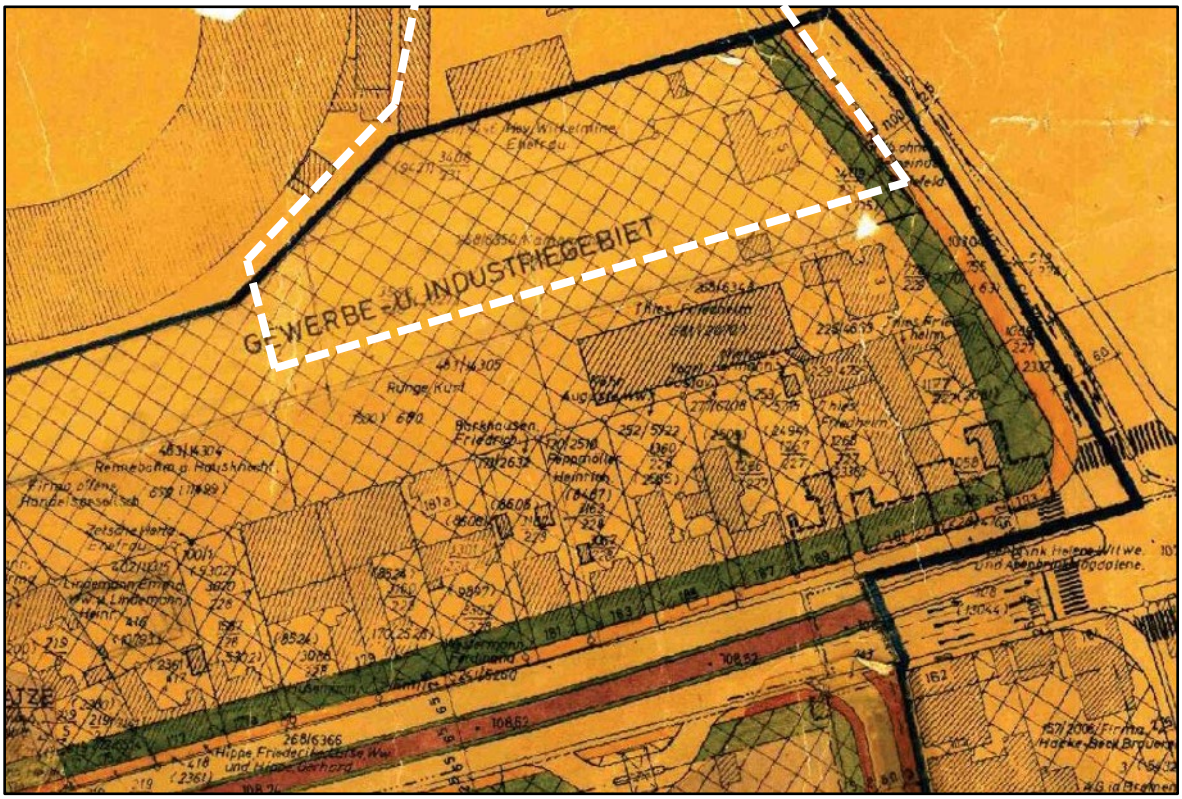


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/26.00 (Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld | Grenze des Geltungsbereiches), o. M.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Landesentwicklungsplan:

Für die Planung sind die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz. Diese Ziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[2] (EHK) der Stadt Bielefeld verankert. Das EHK bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Es enthält sowohl Hierarchieebenen für die zentralen Versorgungsbereiche als auch spezifische Zielvorstellungen für die weiteren Standortlagen sowie gesamtstädtische Ziele für die Einzelhandelsentwicklung.

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

Im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie[3] wurde untersucht, ob das geplante Vorhaben mit den genannten Spezifikationen städtebaulich verträglich ist. Für die Einschätzung der Verträglichkeit ist es von Relevanz, inwieweit sich aus den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ableiten lassen, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit zur Folge hätten. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuerrichtung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Stadtheider Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Änderung des Bebauungskonzeptes hin zu einem mehrgeschossigen Lebensmittelmarkt mit Parknutzung im Erdgeschoss wurde eine Ergänzung[4] des Verträglichkeitsgutachtens erstellt. Die Analyse kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO vorliegen.

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Vorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW zum großflächigen Einzelhandel[5] von Relevanz:

[2] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019. Dortmund, Juli 2019.
[3] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024
[4] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld – Ergänzung zu der im März 2024 vorgelegten Auswirkungsanalyse, Köln, Juli 2025.
[5] Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020

1. Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

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

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

Der Planstandort stellt einen schon lange etablierten Standort der Nahversorgung im Stadtgebiet von Bielefeld dar, der auch unter räumlichen Aspekten wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Bielefeld übernimmt. Für den Lebensmittelmarkt werden sowohl die zulässige Verkaufsfläche als auch die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Damit kann die Stadt dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes[6] zur Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Rechnung tragen.

6.5-3 (Ziel): Beeinträchtigungsverbot:

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

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

Im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte / Ortskerne der Umlandgemeinden auslösen wird. Auch die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird infolge der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erheblich eingeschränkt.[7]

Der geplante Neubau des Lebensmitteleinzelhandels soll hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt werden und wird somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Bielefeld oder den Nachbarkommunen, laut Auswirkungsanalyse, auslösen. Das Planvorhaben bewegt sich somit innerhalb des mit Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes (Überplanung von Standorten großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) vorgegebenen Steuerungsrahmens.[8]

Laut der Verträglichkeitsanalyse wird für den Lebensmitteleinzelhandel im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung eine proportional zum Flächenzuwachs ansteigende Umsatzleistung unterstellt.

[6] Landesentwicklungsplan NRW 2016 unter: https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung; LEP NRW-Fassung vor der Änderung des LEP NRW, zuletzt aufgerufen am: 07.02.2020
[7] BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024, (vgl. Seite 42 ff)
[8] s. o. BBE Handelsberatung: (vgl. Seite 42 ff)

Da sich der in der Verträglichkeitsanalyse eingestellte Gesamtumsatz auf rund 12,6 Mio. € belaufen wird, wird durch das Planvorhaben ein jährlicher Mehrumsatz von rund 4,0 Mio. € unterstellt. Gemäß der Ergänzung des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch bei dem veränderten Filialkonzept der prognostizierte Mehrumsatz bei ca. 4,0 Mio. €. Die Flächenerweiterung am bestehenden Standort induziert damit keine spürbare Vergrößerung des Einzugsgebiets, sodass Mehrumsätze fast ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftabschöpfung im bereits angelegten Einzugsgebiet resultieren.

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

4. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

An der Stadtheider Straße befindet sich seit vielen Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ringlokschuppen ein Lebensmitteldiscounter. Zur Sicherung des Standorts und zur Anpassung an veränderte Marktanforderungen sowie ein sich wandelndes Verbraucherverhalten beabsichtigt der Eigentümer, den Markt zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung großzügigerer Gangbreiten zur Optimierung betrieblicher Abläufe, können innerhalb des bestehenden Gebäudebestands mit einer Verkaufsfläche von rund 1.050 m² nicht umgesetzt werden. Vorgesehen ist daher eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.810 m².

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist geplant, sowohl den bestehenden Lebensmittelmarkt als auch das südlich angrenzende Gebäude des ehemaligen Autohauses abzubrechen. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück soll anschließend ein neuer Lebensmittelmarkt in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Dabei ist im Erdgeschoss eine Parkplatznutzung vorgesehen, während sich die Verkaufsfläche im ersten Obergeschoss befindet. Das Grundstück des bisherigen Lebensmittelmarktes soll künftig als Erweiterung der Stellplatzanlage für Kundinnen und Kunden des Einzelhandels sowie für Besucherinnen und Besucher des Ringlokschuppens genutzt werden. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erhält der bestehende Lebensmittelmarkt daher lediglich passiven Bestandsschutz, da für diese Fläche künftig Stellplätze festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche vorgesehen. Zulässig ist demnach Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.810 m². Zentrenrelevante Sortimente dürfen lediglich als Rand- und Nebensortimente in einem Umfang von maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche angeboten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes im südlichen Teilbereich des Plangebietes vor. Gegenüber der bestehenden Filiale ergibt sich eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 750 m², wobei etwa 409 m² auf den eigentlichen Verkaufsraum und rund 341 m² auf Erschließungsflächen wie Eingangsbereich und Rollsteig entfallen.

Darüber hinaus werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um die Sichtbarkeit des angrenzenden Baudenkmals „Ringlokschuppen“ von der Stadtheider Straße aus zu sichern. Der Bereich zwischen der Stadtheider Straße und dem Ringlokschuppen soll daher von Bebauung freigehalten werden. Zur verträglichen Einfügung des Neubaus in den vorhandenen baulichen Kontext werden Gebäudehöhen festgesetzt, die sich am umliegenden Gebäudebestand orientieren. Durch die Verlagerung und Neuordnung des Lebensmittelmarktes in den südlichen Bereich des Plangebietes wird die Sicht auf den

Ringlokschuppen aus dem öffentlichen Straßenraum deutlich verbessert und bestehende Sichtachsen werden optimiert.

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



Abbildung 7: Detailausschnitt Geh- und Radweg (Planungsstand November 2025)

Die erforderlichen Stellplätze des Einzelhandels sollen einerseits auf einer Stellplatzanlage nördlich des geplanten Gebäudes errichtet werden. Diese bietet Platz für ca. 143 Fahrzeuge. Darüber hinaus wird der Stellplatzbedarf durch die Möglichkeit, im Gebäude auf ca. 66 Pkw-Stellplätzen zu parken, gedeckt. Durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in Richtung Süden entstehen zusätzliche Stellplätze, die sowohl der Nutzung des Discounters als auch dem Veranstaltungsort Ringlokschuppen während der Veranstaltungszeiten dienen. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Ringlokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und Veranstaltungen im Ringlokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Technische Anlagen und die Lieferzone sollen westlich und südlich des neuen Gebäudes angeordnet und somit im Sinne der Stadtgestaltung an der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden. An der nördlichen Gebäudewand ist eine Packstation geplant, da diese eine Verbesserung der Servicequalität des Standortes darstellt und zusätzlich zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz führen kann, da Einkaufs- und Abholdienstleistungen kombiniert werden können.

Gemäß § 48 BauO NRW muss bei der Errichtung einer Stellplatzanlage von mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer

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

Die Erschließung des Plangebietes für den Kundenverkehr wird aus östlicher Richtung über zwei bereits im Bestand vorhandene Ein- und Ausfahrten an der Stadtheider Straße erfolgen. Gegenwärtig wird davon nur die nördlich gelegene Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr genutzt. Nach Umsetzung der Planung ist auch die Nutzung der südlichen Zufahrt vorgesehen. Der Ein- und Ausgang des Lebensmitteleinzelhandels wird dabei zum öffentlichen Raum ausgerichtet. Für den Anlieferungsverkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit über eine Zufahrt auf die Wegeparzelle des Flurstückes 928 zu gelangen.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche vorgesehen. Als Beitrag zum Klimaschutz sind außerdem Stellplätze für Elektrofahrzeuge geplant. Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von < 15° sind zu 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dadurch werden positive Auswirkungen auf beispielsweise die Regenwasserbewirtschaftung, den Artenschutz sowie das Mikroklima begünstigt. Weiterhin ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur thermischen Entlastung im südöstlichen Bereich an der Stadtheider Straße eine begrünte Freifläche geplant.

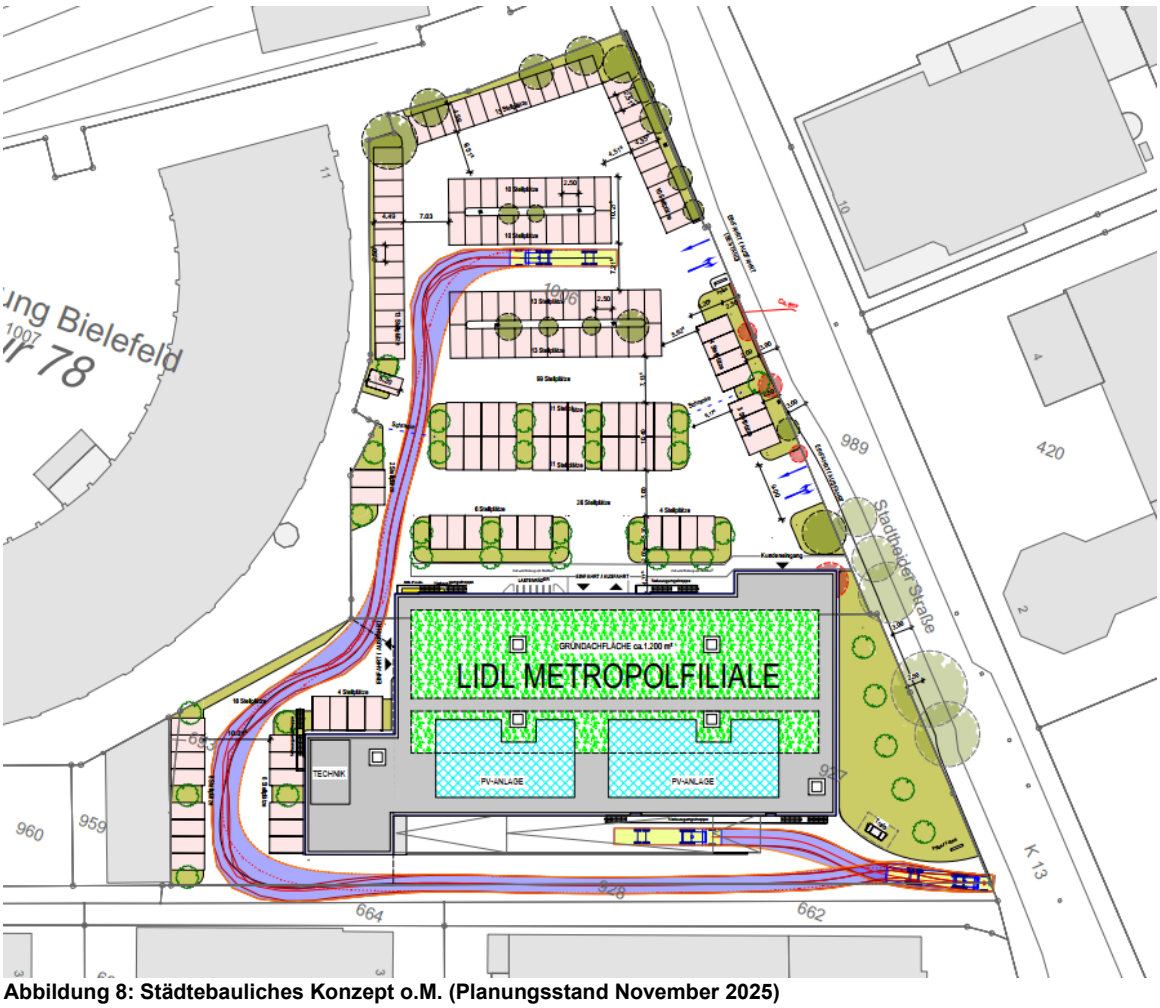


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept o.M. (Planungsstand November 2025)

Das städtebauliche Konzept orientiert sich in seinen wesentlichen Grundzügen an den Leitlinien der Stadt Bielefeld für den großflächigen Einzelhandel. Die Stellplätze werden überwiegend zwischen dem Gebäude, der bestehenden Stellplatzanlage sowie rückwärtig des Neubaus angeordnet und durch gezielte Begrünungsmaßnahmen in das städtebauliche Umfeld eingebunden. Darüber hinaus ist eine teilweise Doppelnutzung der Stellplatzanlage durch den geplanten Lebensmittelmarkt und den Ringlokschuppen vorgesehen, um insbesondere bei Veranstaltungszeiten eine Überlastung der bestehenden Stellplatzkapazitäten zu vermeiden. Ergänzend hierzu werden Fahrradabstellanlagen sowie E-Ladesäulen unmittelbar in die Stellplatzbereiche integriert.

Der Bebauungsplan setzt zudem eine Dachbegrünung fest. Die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen ergibt sich aus den Vorgaben der Landesbauordnung. Lieferbereiche und technische Anlagen werden vom öffentlichen Raum abgewandt angeordnet, um eine möglichst verträgliche Einbindung in das Stadtbild sicherzustellen. Dem öffentlichen Raum zugewandt sind hingegen die Fassaden. Auch die Eingänge der Einzelhandelsnutzung orientieren sich eindeutig zum öffentlichen Raum und tragen so zu einer klaren Adressbildung und einer aktiven Ansprache bei.

Gegenüber dem vorherigen Entwurfsstand weist die aktuelle Planung mehrere wesentliche Änderungen auf. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels wurde von ursprünglich 1.540 m² auf 1.810 m² erhöht. Darüber hinaus wurde das Gebäudekonzept grundlegend überarbeitet. Während in der früheren Planung das Obergeschoss für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung vorgesehen war und kein Parkdeck Bestandteil des Vorhabens war, sieht die aktuelle Planung ein Parkdeck im Erdgeschoss sowie den Lebensmittelmarkt im Obergeschoss vor. Die zuvor vorgesehene bauliche Erweiterungsfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes entfällt vollständig. Auch das Stellplatzkonzept wurde weiter konkretisiert. Die aktuelle Planung umfasst insgesamt 209 Stellplätze, davon 143 Stellplätze nördlich des Neubaus sowie 66 Stellplätze im Parkdeck.

5. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

Die Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bezug auf die Sortimente sind für den Erhalt und die Entwicklung der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen. Durch die Orientierung an der Bielefelder Sortimentsliste (siehe Abbildung 9) wird sichergestellt, dass die Planung den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bielefeld entspricht.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	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	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck

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

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Obergeschoss wird auf 1.810 m² begrenzt. Diese Verkaufsfläche soll entsprechend der Vorhabenplanung wie folgt aufgeteilt werden:

- Ladenraum inklusive Kassenzone im Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von 1.462 m²
- Erschließungsflächen inklusive Fahrstuhl (Kabinengrundfläche), Eingangsbereiche in Erdgeschoss und Obergeschoss, Pfandvorraum, Rollrampe und Treppenlauf mit einer Gesamtfläche von 348 m².

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 1.810 m² festgesetzt und ausschließlich dem Obergeschoss zugeordnet. Damit wird eine klare räumliche Begrenzung der Verkaufsfläche vorgenommen und eine Ausweitung der Verkaufsfläche auf weitere Geschosse ausgeschlossen. Durch die eindeutige Festsetzung der Verkaufsnutzung im Obergeschoss wird sichergestellt, dass das Vorhaben den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld entspricht

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche wird berücksichtigt, dass zur Erschließung des im Obergeschoss gelegenen Lebensmittelmarktes kundenbezogene Erschließungsflächen zwingend erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere die Rollrampe, Treppenanlagen sowie zugehörige Eingangs- und Übergangsbereiche, die den Kundinnen und Kunden den Zugang zur Verkaufsfläche erst ermöglichen.

Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sind kundenbezogene Erschließungsflächen grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen, auch wenn sie keinen unmittelbaren Beitrag zum Warenumsatz leisten. Vor diesem Hintergrund umfasst die festgesetzte Verkaufsfläche sowohl den eigentlichen Ladenraum einschließlich Kassenzonen als auch die erforderlichen kundenbezogenen Erschließungsflächen.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Packstationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zulässig. Die Anordnung einer Packstation stellt eine Verbesserung der Servicequalität des Standortes

dar und führt zusätzlich zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz, da Einkaufs- und Abholdienstleistungen kombiniert werden können. Durch die Möglichkeit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zuzulassen, kann im Rahmen der Klimaschutzziele die Elektromobilität und die Standortattraktivität gefördert werden.

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

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den städtischen Leitlinien zum großflächigen Einzelhandel. Demnach soll der geplante Lebensmittelmarkt um ein weiteres Geschoss ergänzt werden. Nach dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept soll künftig eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte Sichtbeziehung von der Stadtheider Straße zum Baudenkmal Ringlokschuppen geschaffen werden. Aufgrund der topographischen Höhenunterschiede zwischen Ringlokschuppen und geplantem Gebäude fügt sich ein zweigeschossiges Gebäude in Bezug auf die Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein und unterstützt das Ziel einer verbesserten Sichtbeziehung.

Höhe der baulichen Anlagen

Für eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks sowie um ein verträgliches Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand zu gewährleisten, wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe von 121,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m.

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

Überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, deren Verlauf sich im Sinne einer Baukörperausweisung an dem geplanten Vorhaben orientiert, aber auch gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für andere Gebäudegrundrisse ermöglicht.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Da bereits eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird,

ist eine weitere Versiegelung außerhalb dieser Fläche und außerhalb der überbaubaren Fläche durch Stellplätze städtebaulich nicht zu begründen. Durch diese Regelung wird eine klare Trennung von baulichen und nicht baulichen Nutzungen erreicht, was zur Sicherung einer gestalterisch und funktional einheitlichen Bauweise beiträgt sowie eine angemessene Freiraumgestaltung ermöglicht.

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

5.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

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

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig sind. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind im städtebaulichen Konzept derzeit 143 Stellplätze vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Stellplatzanlage soll der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von den Besuchern des Lebensmittelmarkts dienen. Zusätzlich besteht in den Abendstunden ab 20 Uhr eine Stellplatzbaulast über 94 Stellplätze für den Veranstaltungsort Ringlokschuppen. Gegenwärtig ist aufgrund der doppelten Belegung eine Ausdehnung der Öffnungszeiten des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes nicht möglich. Mit Hilfe einer Schranke können zukünftig die dem Ringlokschuppen zugehörigen Stellplätze separiert werden, wodurch der Betrieb des Discounters und Veranstaltungen im Ringlokschuppen gleichzeitig erfolgen können. Die Stellplatzanlage soll mit Behinderten-, Familien-, Frauenparkplätzen sowie Stellplätzen mit E-Ladesäulen und Fahrradstellplätzen ausgestattet werden. Zudem soll die Stellplatzanlage ebenerdig und nordwestlich des Neubaus angeordnet werden, sodass diese keine Barriere zwischen dem öffentlichen Raum und dem Eingang des Lebensmitteleinzelhandels darstellen wird. Zur Begrünung der Stellplatzanlage soll je vier Stellplätze künftig ein Laubbaum gepflanzt werden. Der Bebauungsplan enthält dazu eine entsprechende Festsetzung.

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

Zusätzlich zur Stellplatzanlage ist ein Parkdeck mit 66 Pkw-Stellplätzen unter dem Lebensmittelmarkt geplant. Diese bauliche Lösung ermöglicht eine kompakte und flächeneffiziente Anordnung der Stellplätze. Durch die Integration der Stellplätze in das Gebäude wird der oberirdische Flächenbedarf optimiert, und die Erschließung des Marktes kann funktional und kundenfreundlich gestaltet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über den Haltepunkt „Stadtheider Straße“, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet, besteht ein Anschluss an die Stadtbahn Linie 2. Die Stadtbahn Linie 2 verkehrt von Montag bis Freitag zwischen ca. 6 Uhr und 19:30 Uhr im zehn Minutentakt in die Richtungen Altenhagen (über Baumheide) sowie Sieker (über die Haltestellen Hauptbahnhof und Jahnplatz). An Samstagen zwischen ca. 11 und 20 Uhr besteht ebenfalls ein Angebot der Stadtbahnlinie 2 im 10-Minutentakt. Zu den übrigen Zeiten Montag-Samstag morgens und in den Abendstunden, sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig verkehrt die Linie 2 in einem 15-Minutentakt. Zudem fährt von der Haltestelle „Stadtheider Straße“ in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen die Nachtbuslinie N12 in Richtung Baumheide und weiter nach Herford sowie zum Jahnplatz.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ringlokschuppen“, die von der Nachtbuslinie N8 in den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen bedient wird.



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

A **Stadtheider Straße**
- Stadtbahnlinie 2 Richtung Sieker
- N12 Richtung Jahnplatz
- Busse bei Störungen im Stadtbahn-Verkehr in Richtung Innenstadt-Sieker

B **Stadtheider Straße**
- Stadtbahnlinie 2 Richtung Altenhagen

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

C **Ringlokschuppen**
- N8 Richtung Jahnplatz

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

Fußgänger / Radfahrer

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

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

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet sowie sein Umfeld sind durch vorhandene Verkehrsanlagen und gewerbliche Nutzungen bereits lärmvorbelastet. Wesentliche Geräuschquellen stellen insbesondere der Straßenverkehr auf der Stadtheider Straße und der Herforder Straße sowie der Schienenverkehr auf der angrenzenden DB-Gleistrasse dar.

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept, das eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen im Obergeschoss vorsah, wurde zur Beurteilung der schalltechnischen Situation eine schalltechnische Untersuchung[9] durchgeführt. Wohnnutzungen waren aufgrund der bestehenden Lärmbelastung bereits zuvor ausgeschlossen worden. Gegenstand der Untersuchung waren die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr gemäß DIN 4109 sowie eine überschlägige Bewertung der durch das Vorhaben verursachten verkehrsbedingten Auswirkungen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm.

Da die Vorhabenplanung zwischenzeitlich geändert wurde und im Obergeschoss keine gewerblichen Nutzungen mit Büroräumen mehr vorgesehen sind, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt auf eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Lärmschutzfestsetzungen verzichtet. Entsprechende Festsetzungen sind zum erneuten Entwurfsbeschluss nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan begründet insgesamt keine Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen.

Hinsichtlich der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche kommt die schalltechnische Untersuchung nach den Maßstäben der Ziffer 7.4 TA Lärm zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist. Zwar wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes gegenüber dem Bestand vergrößert, gleichzeitig entfällt jedoch mit der Aufgabe des bisherigen Autohauses ein relevanter Verkehrserzeuger.

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

Diese Einschätzung wird durch eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme[10] der BBW GmbH vom 16. Januar 2026 bestätigt. Darin wird ausgeführt, dass aufgrund des Wegfalls der bisherigen Nutzung trotz der vergrößerten Verkaufsfläche insgesamt nicht mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Da der Lebensmittelmarkt bereits am Standort vorhanden ist und mit dem Neubau im Wesentlichen eine Modernisierung sowie eine zeitgemäße Warenpräsentation verfolgt werden, ohne dass eine wesentliche Erweiterung des Warensortiments vorgesehen ist, ist nicht von der Erschließung neuer Kundengruppen auszugehen. Eine mögliche geringfügige Verkehrszunahme infolge eines Attraktivitätsgewinns wird durch den Wegfall der bisherigen Nutzung kompensiert.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Lärm- oder Abgasimmissionen verursacht werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ist ein Nachweis über ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Anlieferung in Abhängigkeit von der konkreten Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5.5 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

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

5.6 FREIZEIT, ERHOLUNG UND SPORT

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

5.7 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Versorgung:

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

Entwässerungssystem:

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

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

[10] Ergänzende Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ in Bielefeld“, Brilon Bondzio Weiser, Januar 2026

Sofern die vorliegenden Verhältnisse eine vollständige Versickerung nicht erlauben, ist das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über die in der Stadtheider Straße befindlichen öffentlichen Regenwasserkanäle abzuleiten. Da der weiterführende Regenwasserkanal zwischen der Eckendorfer Straße und dem Finkenbach derzeit hydraulisch überlastet ist, ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück privat zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge ist auf 5 l/(s*ha) zu begrenzen.

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

Überflutungsvorsorge

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

Rechtliche Voraussetzungen

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

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

Bei Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan gegeben. Dieser stellt sicher, dass bei Anpflanzungen ausreichende Schutzabstände eingehalten werden.

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

Kosten

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

5.8 DENKMALSCHUTZ

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Im näheren Umfeld befinden sich einige Denkmäler, wie beispielsweise das Gebäude des Ringlokschuppens, welches seit 1988 unter Denkmalschutz steht. Durch die baulichen Veränderungen zur Stadtheider Straße wird das Baudenkmal Ringlokschuppen zum öffentlichen Straßenraum hin freigestellt, da das neue Gebäude nach Süden rückt. Das

Gebäude ist in seiner Höhe begrenzt, um eine optimale Einfügung in den Bestand zu gewährleisten.

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

5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BELANGE DES ORTSBILDS

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

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

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

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

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

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

<u>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls:</u>

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

I. Ausgangslage und Planungsziel

II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

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

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

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

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

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

Die vorliegende Vorhabenplanung erreicht eine Geschossfläche von ca. 5.181 m². Somit wird eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Satz 1 und 2 UVPG** durchgeführt. Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 sowie auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verwiesen. Danach ist in diesen Fällen ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht mehr erforderlich.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese erfolgte auf Grundlage der im Dezember 2019 vorliegenden und unverändert aktuellen Informationen. Die Bewertung orientierte sich in Struktur und Nummerierung an der Anlage 3 des UVPG. Dabei wurde gemäß § 7 Satz 1 und 2 UVPG geprüft, inwieweit mögliche Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder durch den bestehenden Zustand offensichtlich ausgeschlossen werden können. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 UVPG ist daher nicht erforderlich.

Fazit

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

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

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

6.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

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

6.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ wurde eine Artenschutzprüfung[11] durchgeführt. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen“) werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 29 Arten für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3 als planungsrelevant genannt (14 Säugetierarten und 15 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt. Planungsrelevante Arten werden in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalens (LINFOS) in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 07.03.2023.

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

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

6.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

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

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

6.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Plangebiet liegen zwei Altstandorte. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 1006) befindet sich auf der Fläche des im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter der Nummer AS 032 erfassten Altstandorts. Dieser Standort wurde durch die Deutsche Bahn bis in die 90er Jahre als Ringlokschuppen mit Wartungsbereich und einem angrenzenden Betriebswerk genutzt. Das Areal wurde im Zuge von Nutzungsänderung, Abbruch und Neubebauung in den Jahren 1999/2000 durch das Büro ECOS, Bielefeld, untersucht. Der Abbruch und die Erdarbeiten wurden 2003 gutachterlich begleitet und dokumentiert. Demnach sind die festgestellten Bodenverunreinigungen bis auf geringe Restbelastungen beseitigt worden. Zur Baugrubenverfüllung und als Unterbau für die Verkehrsflächen sind ca. 5.000 t Recyclingmaterial der Güteklasse RCL II eingebaut worden. Für den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Aushub sind vorab abfalltechnische Untersuchungen gemäß aktueller Gesetzesgrundlage (ab August 2023: MantelVO) durchzuführen.

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

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

6.6 STADTKLIMA, KLIMAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Photovoltaik

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

Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3). Weiterhin hat die Stadt Bielefeld am 23.09.2021 eine Verschärfung der Klimaziele beschlossen. Danach soll das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bereits 2035 erreicht werden (siehe Drucksachennummer 2094/2020-2025).

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

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

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

Stellplatzbegrünung

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

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

Je angefangene vier ebenerdige, außerhalb des Gebäudes liegende Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang von Stellplatzanlagen abweichend von der Rastergliederung ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt. Das ist zum Beispiel notwendig, wenn Stellplätze direkt am Gebäude geplant sind und eine Begrünung durch Bäume hier aus technischen Gründen nicht möglich ist. Der anzupflanzende Laubbaum in der Fläche für Anpflanzungen (Pflanzfläche 1) kann entsprechend bei der Berechnung zur Begrünung der Stellplatzanlage angerechnet werden. Ausgenommen hiervon ist die als Pflanzfläche 2 festgesetzte Fläche im Südosten des Plangebietes.

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

Baumbestand

Der Erhalt von Bestandsbäumen im Bebauungsplan ist von zentraler Bedeutung für die ökologische, gestalterische und klimatische Qualität des Gebiets. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, um den aktuellen Baumbestand nachhaltig zu schützen. Besonders die nördliche Grundstücksgrenze weist zahlreiche Bestandsbäume auf, welche das Gebiet nach optisch begrenzen und die Zufahrt zum Denkmal Ringlokschuppen säumen. Entlang der Stadtheider Straße werden vereinzelt Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, weil sie in Bezug auf ihren Standort nicht in den Bereich der Aufweitung des Gehwegs fallen und bezüglich ihrer Vitalität erhaltenswert sind. Städtebauliches Ziel ist es, mit den zum Erhalt festgesetzten Bäumen die Eingrünung an den Rändern des Plangebiets bzw. der Stellplatzanlage sicherzustellen.

Flächen zum Anpflanzen

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

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

Gründach

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

Stadtklima, Luft und Klimaanpassung

Die Stadtklimaanalyse aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Bielefeld (Sachstand 2023) weist für das Plangebiet einen Sanierungsbedarf der dritten Priorität aus. Die bedeutet, dass die thermische Belastung des Gebietes ungünstig oder sehr ungünstig ist und es > 25% von Kaltluft durchflossen ist. Im Zuge der geplanten Errichtung des Lebensmittelmarktes sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz vorgesehen. Im Bebauungsplan wird für Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung festgesetzt. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sowie zu einer Begrünung am Rand des Plangebiets entlang der Stadtheider Straße sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden. Neu zu errichtende Stellplätze müssen außerdem in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden.

7. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

7.1 BODENORDNUNG

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 FLÄCHENBILANZ

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

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohneinheiten.

7.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

7.4 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTVERHÄLTNISSE

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

7.5 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

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

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

Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB	22.02.2023
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	22.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB	06.03.2023 – 24.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB	01.03.2023 – 31.03.2023
Unterrichtungs- und Erörterungstermin	15.03.2023
Entwurfsbeschluss	10.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB	23.01.2025 – 24.02.2025
Beteiligung Behörden gem. § 4 Absatz 2 BauGB	17.01.2025 – 14.02.2025

8. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ der Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung), Warstein-Hirschberg, März 2023.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ in Bielefeld. Brilon Bondzio Weiser. September 2024.
- Ergänzende Stellungnahme „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“ in Bielefeld“, Brilon Bondzio Weiser, Januar 2026
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld, Köln, März 2024.
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld – Ergänzung zu der im März 2024 vorgelegten Auswirkungsanalyse, Köln, Juli 2025

Bielefeld, im Februar 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31