

Bebauungsplan

Nr. III/4 (VE) 1

„Baumarkt Detmolder Straße“

Stieghorst

Satzung

Begründung

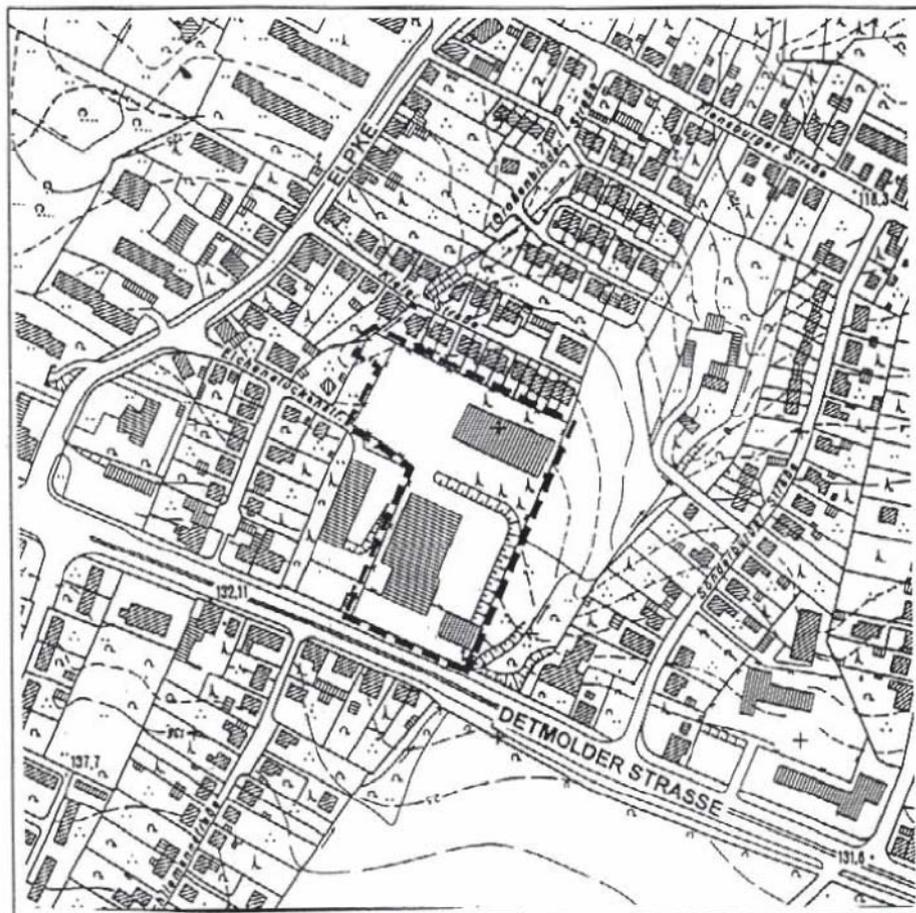
Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. III 14 (VE) 1

Baumarkt Detmolder Straße

• Begründung •

Satzungsfassung



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

■ Allgemeines

Durch die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter auf dem betreffenden Grundstück an der Detmolder Straße Nr. 351 geschaffen werden. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Nutzungen sollen kurzfristig aufgegeben werden; gewerbliche Folgenutzungen sind nicht beabsichtigt.

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt das im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Grundstück Detmolder Straße Nr. 351. Es wird begrenzt

- im Süden durch die Detmolder Straße.
- im Osten durch den angrenzenden Grünzug,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Wohnbebauung an der Kieler Straße,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 26, 27 und 1149.

Im Einzelnen werden die Flurstücke 29, 30, 31, 33, 787, 1089, 1090, 2241, 2393, 2796 der Flur 59, Gemarkung Bielefeld vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

1.2 Vorliegende Planung und Verfahrensablauf

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den beschriebenen Geltungsbereich und das Umfeld ist derzeit der Bebauungsplan Nr. III / 4 / 15.01 rechtskräftig und setzt für die betreffende Teilfläche, auf der der Baumarkt errichtet werden soll, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Der Bebauungsplan ist an die BauNVO 1977 angepaßt worden, so daß großflächiger Einzelhandel im ausgewiesenen Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die angrenzenden Bereiche an der Eichenstückstraße sind als Allgemeines Wohngebiet, die Flächen südlich der Kieler Straße und entlang der Detmolder Straße als Mischgebiet festgesetzt

Die Bezirksvertretung Stieghorst und der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß haben auf Grundlage der Beschlüßvorlagen der Verwaltung¹ in den Sitzungen vom 24.04.1996 bzw. 05.06.1997 und 01.10.1996 bzw. 17.06.1997 beschlossen, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes angeleitet und ein Satzungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebt werden soll. Für das Grundstück sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen - Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO - zur Errichtung eines Baumarktes und Gartencenters geschaffen werden. Von der Stadt Bielefeld wurde die Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (117. Flächennutzungsplanänderung) an die Bezirksregierung in

¹ Drucksachen Nr. 2807 und 4982, Stadt Bielefeld, Planungsamt

Detmold gestellt. Diese wurde zwischenzeitlich mit einer positiven Stellungnahme beantwortet.

Der öffentliche Unterrichts- und Erörterungstermin der Bürger zu den Planungen erfolgte am 22.10.1997. Anschließend lagen die Pläne vom 28.10.1997 - 14.11.1997 öffentlich aus. Im Herbst 1997 wurde auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen durchgeführt.

Da das Planverfahren im Jahre 1997 eingeleitet worden ist, soll gemäß der Überleitungsvorschriften des §§ 243,233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) das Aufstellungsverfahren nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen werden.

1.3 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Grundstück liegt an einer der Hauptein- und Ausfallstraßen der Stadt Bielefeld, der Detmolder Straße. Die städtebauliche Situation des Plangebietes und seines Umfeldes ist als heterogen einzustufen. Es wechseln verschiedene Bauungs- und Nutzungsarten, so daß keine einheitliche Gebietsprägung vorliegt.

Das Grundstück Detmolder Straße Nr. 351 selbst ist bislang von zwei gewerblichen Betrieben genutzt. Dies ist zum einen die örtliche MAN-Nutzfahrzeugniederlassung, von der hier eine Reparaturwerkstatt betrieben bzw. weitere Teile des Betriebsgeländes als Stellfläche für LKW und Trailer genutzt werden. Die übrige Fläche wird von einem SEAT PKW-Autohaus mit Verkaufsräumlichkeiten an der Detmolder Straße und einer Reparaturwerkstatt an der nördlichen Grundstücksgrenze genutzt. Der vorhandene Gebäudebestand besteht im wesentlichen aus älteren, ein- bis zweigeschossigen Hallengebäuden.

Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt, an Vegetation befinden sich vereinzelte Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches. Zwischen den beiden bestehenden Gewerbehallen ist eine Reihe aus Nadelgehölzen gepflanzt.

Das Gelände fällt von der Detmolder Straße in nördlicher Richtung um ca. 3m ab.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine mit Nadelgehölzen bepflanzte Böschung zu dem hier angrenzenden, etwas tiefer liegenden Grünzug. Hier sind ein Spielplatz, Grabelandflächen und Gehölzbestände vorhanden. Im nördlichen Teilbereich der Grünfläche - außerhalb des Plangebietes - zwischen dem letzten Wohnhaus an der Kieler Straße und der Halle des Reparaturbetriebes, ist der Grünzug zum Plangebiet durch eine wallartige, begrünte Anschüttung abgegrenzt.

Nördlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet auf den planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzten Flächen an der Kieler Straße eine Wohnhausbebauung an, die vorwiegend aus zweigeschossigen Doppelhäusern / Hausgruppen besteht. Im Westen schließen sich in einem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser an,

Westlich angrenzend befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein **RENO-Schuhmarkt** im Erdgeschoß und ein **ALDI-Markt** im Untergeschoß eines weiteren **Hallengebäudes**.

Entlang der Detmolder Strak sind auf der gegenüberliegenden Seite mehrere zweigeschossige **Wohngebäude** und eine Niederlassung einer **amerikanischen Fast-Food-Kette** vorhanden. Auf der **nördlichen Straßenseite** befinden sich weitere gemischt genutzte Gebäude (Einzelhandel, Handwerk, Wohnen) und an der **Einmündung Elpke** eine **Großtankstelle**.

2 **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planungsziele**

Die auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzung wird aufgegeben. Als Folgenutzung ist die **Ansiedlung** eines **Baumarktes** und **Gartencenters** mit einer **Geschoßfläche** von ca. 9.250 m² und einer **Verkaufsfläche** von ca. 7.600 m² vorgesehen.

Die zur Vorbereitung des **Grundsatzbeschlusses** in der bereits **erwähnten Beschlüßvorlage** **dargestellten** Untersuchungen kommen zu dem **Ergebnis**, daß im **Stadtbezirk Stieghorst** ein Bedarf für einen **Baumarkt** **gegeben** und der Standort für eine **derartige Nutzung** **grundsätzlich** geeignet ist.

Das Vorhaben ist auf der **Grundlage** des **rechtskräftigen Bebauungsplanes** nicht **genehmigungsfähig**. Um die **planungsrechtlichen Voraussetzungen** zu schaffen, soll für das Gebiet ein **Vorhaben-** und **Erschließungsplan** aufgestellt werden.

3 **Planungsinhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

3.1 **Belange der Wirtschaft und des Handels**

Der **vorgesehene** Standort erfüllt die **Standortbedingungen** für einen **Baumarkt** und **Gartencenter**. In den **Haupt- oder Nebenzentren** können in der Regel nur die **Standortvoraussetzungen** für **kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte** oder **Warenhäuser** **geschaffen** werden. Für **Spezialbetriebsarten** des Einzelhandels, die auf den **kofferraumgebundenen Einkauf** zielen und als **Standortvoraussetzung** große **Grundstücke** mit einer hohen Anzahl von **Stellplätzen** erfordern, sind die **Haupt- und Nebenzentren** such aus **Gründen** der städtebaulichen **Maßstäblichkeit** nicht geeignet.

Fachmärkte, wie der geplante **Baumarkt**, sind zudem nicht auf die **Versorgung** mit **Verbrauchsgütern** des **täglichen** Bedarfes ausgerichtet, sondern bedienen einen **größeren Einzugsbereich** auch **über** die **Stadtgrenzen** hinaus und **tragen** damit zur **oberzentralen** Rolle der Stadt **Bielefeld** bei. Aufgrund der Lage der **Detmolder Straße** im regionalen **Verkehrsnetz** ist **hier** eine **besondere Lagegunst** gegeben.

Daher soll nach den **Festsetzungen** des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** im **Plangebiet** ein **Baumarkt** und **Gartencenter** mit einer **Bruttogeschoßfläche** von ca. 9.250 m² und eine **Verkaufsfläche** von ca. 7.600 m² zulässig sein. Den **Belangen** des Einzelhandels in den

Nebenzentren und der Versorgungsstruktur der Gesamtstadt und ihren Nebenzentren soll durch die Festschreibung des Sortimentes nach der sogenannten "Bielefelder Liste" zur Sortimentsbeschreibung Rechnung getragen werden.

3.2 Belange des Verkehrs

Wie bereits erläutert, ist der Standort durch seine Lage im Verkehrsnetz lokal und regional sehr gut erreichbar. Es ist beabsichtigt, das Grundstück unmittelbar von der Detmolder Straße aus zu erschließen. Um eine zusätzliche Belastung angrenzender Wohnstraßen durch weiteren Verkehr mit seinen nachteiligen Wirkungen auszuschließen, sind Zufahrten von der Eichenstückstraße unzulässig.

Die Erschließung des Grundstückes von der Detmolder Straße soll mit einer "Rechtsrein- / Rechtsrausregelung" erfolgen. Dazu sind wie bislang drei Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Zu berücksichtigen ist, daß aufgrund des durchgehenden Mittelstreifens zwischen den Richtungsfahrbahnen der Detmolder Straße in gewissen Umfang Wendefahrten zu erwarten sind. Nach verwaltungsinterner Prüfung sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes zu erwarten, so daß keine zusätzlichen Abblegespuren oder Änderungen der Ampelschaltungen erforderlich werden.

Für die Kunden des Baumarktes sind auf den Flächen zwischen dem Baukörper und der Detmolder Straße ca. 220 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen eine geringe Anzahl von Stellplätzen (24 Stück), die jedoch vom Kundenparkplatz abgetrennt werden sollen und in erster Linie Mitarbeitern vorbehalten sind, geplant.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr - Buslinie 33 - erreichbar. Es liegt jeweils in einer Entfernung von 200m zwischen den Haltestellen Herder Straße und Sonderburger Straße. Die Linie wird werktags halbstündig bedient.

3.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

3.3.1 Immissionsschutz insbesondere Schallschutz

Durch die geplante Nutzung als Baumarkt und Gartencenter sind Immissionen zu erwarten. Dies sind in erster Linie Lärmausbreitungen, die im wesentlichen durch

- * Warenanlieferung durch LKW und Entladung,
- Kunden-PKW,
- * raumluftechnische Anlagen und
- * Nutzung der Freiflächen durch Kundengespräche

hervorgerufen werden,

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes für die Anwohner an der Kieler Straße und der Eichenstückstraße über den nach den Bebauungsplanfestsetzungen erforderlichen

Schutzanspruch hinaus berücksichtigt. So soll durch die Anordnung des Baukörpers entlang der Wohnhausbebauung ein Schallschirm gegenüber den zur Detmolder Straße orientierten Kundenparkplätzen bewirkt werden. Im rückwärtigen, zur Wohnhausbebauung hin orientierten Bereich, sollen keine Kundenparkplätze angeordnet werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, die mit dem geplanten Baumarkt verbunden sind, wurden gutachterlich bewertet. Als Geräuschquellen wurden im Gutachten berücksichtigt:

- | | |
|------------------------------|---|
| * Kunden-Parkplatz | 218 Stellplätze, 900 PKW, 1800 Bewegungen |
| * Mitarbeiter-Parkplatz | 24 Stellplätze, 2-facher Wechsel, 96 Bewegungen |
| * Freifläche | Kundengespräche, mittellaut |
| * LKW-Umfahrt | 12 LKW mit 10km/h auf einer Länge von 460m |
| + Entladung der Ware | kein Entladen nach 19.00h |
| * Raumluftechnische Anlagen. | |

Als Bezugszeitraum der Untersuchung wurde die Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr angenommen.

Das entsprechende schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e. V. , Niederlassung Bielefeld, Aktenzeichen GBL-264 580 vom 04.08.1997, kann beim Planungsamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß für die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden. Dies gilt sowohl für das unmittelbar angrenzende Wohnhaus an der Eichenstückstraße (Festsetzung im Bebauungsplan 4 / 15.01 als Allgemeines Wohngebiet), wie auch für die südlich der Kieler Straße liegende Wohnbebauung (Festsetzung im Bebauungsplan 4 / 15.01 als Mischgebiet). Für die gegenüberliegende Seite der Detmolder Straße wurde Allgemeines Wohngebiet zugrundegelegt; auch hier sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die geplante Nutzung als Bau- und Gartenmarkt keine Geräuschimmissionskonflikte auslösen wird.

3.3.2 Bodenbelastung und Altlasten

Aufgrund der aktuellen Nutzung durch die KFZ-Reparaturbetriebe und die Vornutzungen - u. a. eine Tankstelle - mußte in Teilbereichen der Fläche mit Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe gerechnet werden. Diese Vermutung wurde durch das in Auftrag gegebene Fachgutachten (Ifua GmbH 8/1997) bestätigt. Auf Grundlage dieser Bodenuntersuchung wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten im Dezember 1997 der betroffene Bereich saniert und die verunreinigten Böden separiert. Die Vorgehensweise ist mit Fachamt und Vorhabenträger abgestimmt, die Sanierungsbegleitung erfolgte durch den Fachgutachter. Die Sanierung ist abgeschlossen, negative Auswirkungen auf die Nutzungen auf dem Grundstück oder benachbarte Nutzungen sind dadurch ausgeschlossen.

3.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das bisherige Planungsrecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wies für die Fläche des Vorhaben und Erschließungsplanes Gewerbegebiet aus. Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden also nicht erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffes festgesetzt. Da auch keine Erweiterung der Eingriffsmöglichkeiten durch den jetzt vorgelegten Plan erkennbar ist, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich werden.

Zur Begrünung des Objektes sowie zur Gestaltung der Aussenanlagen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der zweckentsprechende Maßnahmen vorsieht. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Vorhabenplan übernommen.

3.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Daher ist eine Versorgung mit Wasser, Elektrizität problemlos möglich. Die Entwässerung des Plangebietes soll über bereits vorhandene Schmutzwasserkanäle in der Detmolder Straße oder der Eichenstückstraße erfolgen. Das anfallende Regenwasser kann verzögert in das Gewässer 22.07.01 eingeleitet werden. Ein Standort für ein Rückhaltebecken ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Das Rückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich als genehmigte Grenzbebauung eine Gasreglerstation der Stadtwerke Bielefeld. Diese soll durch einen Anfahrtschutz geschützt werden.

3.5 Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Die auf dem Grundstück vorhandene und nicht schützenswerte Bausubstanz wird entfernt. Die Ausführung des Baukörpers, die Gliederung und Gestaltung der Fassaden sowie der Werbeanlagen soll, wie in den beigefügten Ansichten dargestellt, erfolgen.

Weiterhin ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Die hierin vorgesehenen Maßnahmen

- * Anlage eines Grünstreifens zur rückwärtigen Bebauung
- * Anlage eines Grünstreifens zur Detmolder Straße
- * Begrünung an der rückwärtigen Fassadenseite
- * Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen
- * Baum- und Strauchpflanzungen auf den übrigen nicht befestigten Grundstückflächen

sind als Festsetzungen in den zeichnerischen und textlichen Teil des Vorhabenplanes aufgenommen. Weiterhin wurden einige Festsetzungen zur Zulässigkeit und zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Damit wird eine angemessene Gestaltung des Gebäudes und des Umfeldes erreicht.