

Anlage

C2

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“**

Begründung, I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Satzungsfassung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen



Bebauungsplan Nr. III/A 15 *„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“*

Erstaufstellung



- Satzung -

Claussen-Seggelke Stadtplaner
Bauamt 600.51

Begründung

I. Ziele, Zwecke und Auswirkungen

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und übergeordnete Ziele der Planung	4
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets	4
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben	6
3.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
3.2. Entwicklungskonzept Altenhagen	7
3.3. Landes- und Regionalplanung	8
3.4. Flächennutzungsplan	10
3.5. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben	11
3.6. Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13
4. Städtebauliches Konzept.....	14
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalt	15
5.1. Art der Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3. Verkehr und Stellplätze	17
5.4. Grünordnung	19
5.5. Örtliche Bauvorschriften	20
5.6. Technische Infrastruktur	21
5.6.1. Entwässerung	21
5.6.2. Überschwemmungsschutz.....	21
5.6.3. Löschwasser.....	22
5.6.4. Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation	22
5.6.5. Genereller Hinweis zu Versorgungsleitungen.....	22
5.7. Immissionsschutz	23
5.7.1. Schallimmissionen.....	23
5.7.2. Sonstige Immissionen	26
5.8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Artenschutz, Eingriffsregelung	26
5.8.1. Auswirkung der Planung auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter.....	26
5.8.2. Eingriffsregelung.....	28
5.8.3. Artenschutz.....	29
5.9. Belange von Freizeit und Erholung	30
6. Bodenordnung	30
7. Flächenbilanz	30
8. Kostenschätzung	30

1. Planungsanlass und übergeordnete Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altenhagen, der zum Stadtbezirk Heepen gehört. Die Stadt Bielefeld hat sich in den letzten Jahren intensiv mit den Entwicklungsperspektiven für diesen Stadtteil befasst. Als Ergebnis ist das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen entstanden, das am 20. September 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen worden ist.

Festzustellen ist, dass in Altenhagen derzeit kein ausreichendes Nahversorgungsangebot vorhanden ist. Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts spielte daher das Thema Nahversorgung eine wesentliche Rolle. Untersucht wurde, inwieweit realistische Ansiedlungsperspektiven für einen Nahversorgungsbetrieb bestehen und welche Flächen für eine Ansiedlung grundsätzlich in Frage kommen. Es stellte sich heraus, dass eine bislang unbebaute Fläche südlich der Kafkastraße, zwischen der dort vorhandenen Grundschule und der Brönninghauser Straße, für einen Nahversorger aus planerischer Sicht besonders geeignet wäre. Der Bereich um die Kafkastraße bildet einen Siedlungsschwerpunkt im Stadtteil. Neben der Grundschule sind einige kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (Bäcker, Friseur, Sparkassenfiliale). An der Brönninghauser Straße betreibt ein landwirtschaftlicher Betrieb einen Hofladen mit Lebensmittelverkauf. Bei Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers könnte sich an der Kafkastraße perspektivisch ein bislang fehlendes kleines Orts- und Versorgungszentrum ausbilden. Das Entwicklungskonzept sieht für den betreffenden Bereich südlich der Kafkastraße eine bauliche Entwicklung vor, in die sich ein Nahversorgungsbetrieb einfügen würde.

Vor diesem Hintergrund entspricht das inzwischen bestehende Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscountmarkts auf der Fläche südlich der Kafkastraße den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für den Stadtteil Altenhagen. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt und ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Der Verfahrensablauf war wie folgt:

- Aufstellungsbeschluss: 2. Dezember 2014
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 27. Januar 2015
- Entwurfsbeschluss: 23. Juni 2015
- öffentliche Auslegung: 28. August bis 28. September 2015

Der Flächennutzungsplan stellt südlich der Kafkastraße zwischen der Brönninghauser Straße und der Grundschule einen schmalen Streifen gemischter Baufläche dar. Da das Plangebiet in südliche Richtung über die Bauflächendarstellung des FNP hinausgeht und aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens i.S. des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer Umwandlung in Sonderbaufläche bedarf, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (236. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“). Die Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. III/ A 15 „Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplans Bielefeld-Ost.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Der Stadtteil Altenhagen gehört zum Stadtbezirk Heepen und zählt landschaftsräumlich zum Ravensberger Hügelland, das durch eine bewegte Topografie und eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird.

Altenhagen liegt am Stadtrand von Bielefeld (Entfernung zur Innenstadt etwa 8 km) und wurde im Jahre 1973 eingemeindet. Der Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils umfasst den Bereich beiderseits der Kafkastraße zwischen dem Vogelbach im Nordwesten und der Autobahn A2 im Osten. Einen weiteren bedeutenden Siedlungsansatz bildet das Wohngebiet Strusen im Nordwesten. An der Kafkastraße überwiegen Einfamilienhäuser, während der Bereich nördlich der Milser Straße vorwiegend durch Reihenhausbebauung geprägt wird.

Beidseits der Bröninghauser Straße hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt. Im Übrigen wird Altenhagen durch Einzelwohngebäude und Einzelgehöfte geprägt, die von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind. Der Stadtteil hat etwa 5.000 Einwohner.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsschwerpunkts an der Kafkastraße, bildet innerhalb dieses Schwerpunkts jedoch eine größere Lücke. Westlich angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungsnutzungen (Sparkassenfiliale, Trafohaus). Nördlich, d.h. an der Nordseite der Kafkastraße, sind Wohngebäude vorzufinden. Zumeist handelt es sich um Einfamilienhäuser, vereinzelt in Verbindung mit kleineren gewerblichen Nutzungen. An der Kreuzung Bröninghauser Straße gegenüber dem Plangebiet hat eine Bäckerei mit Kaffeeausschank ihren Standort. Südlich und östlich des Plangebiets grenzen verbleibende Ackerflächen an das Plangebiet, südwestlich liegt eine Hofstelle mit Hofladen (Bröninghauser Str. Nr. 60). Ungefähr 200 m östlich des Plangebiets, abgeschildert durch einen Gehölzstreifen, befindet sich die Grundschule Altenhagen. Etwa 100 m südlich des Plangebiets verläuft der Schulbach.

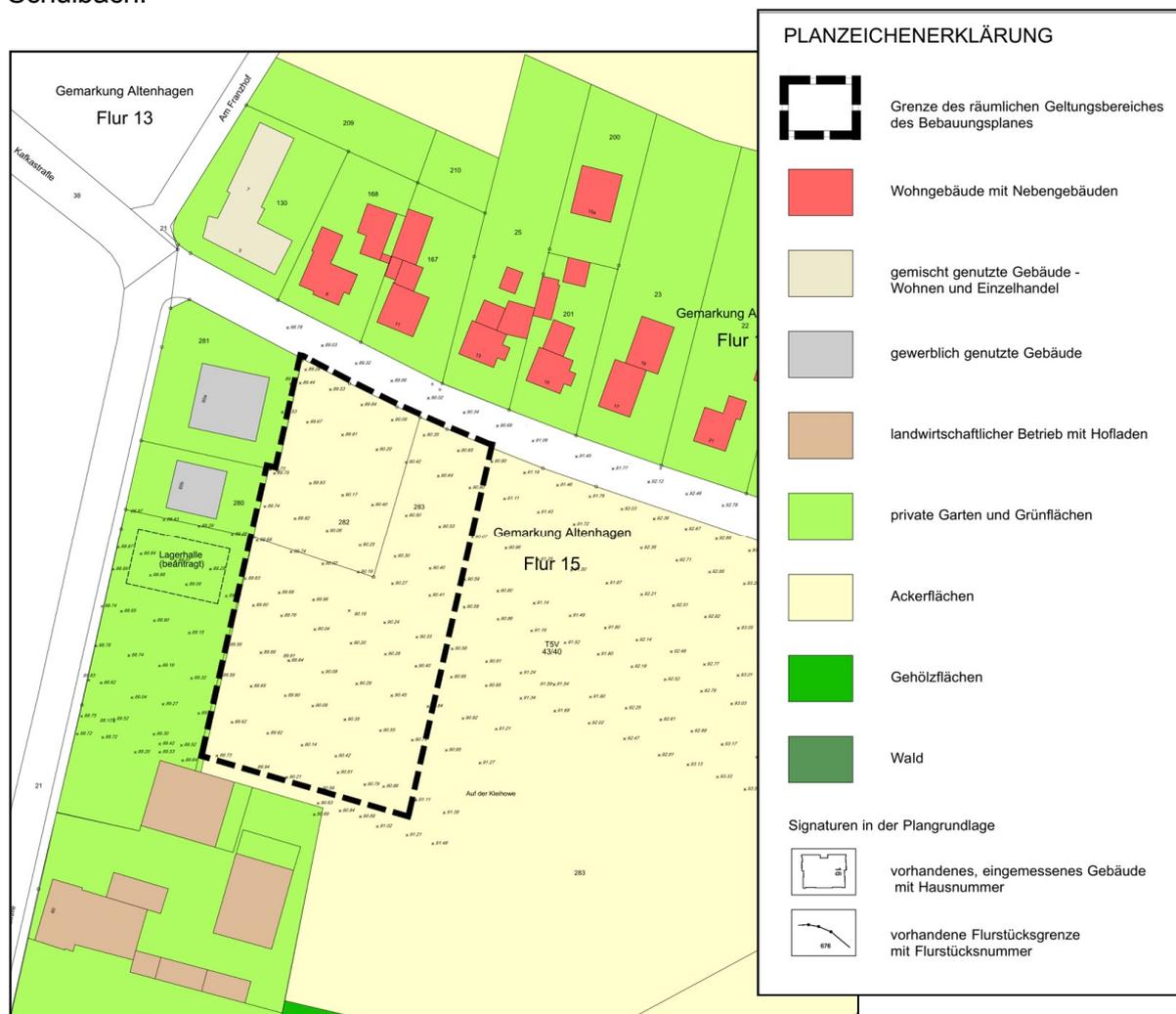


Abb. 1 Bestandsplan (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 282 sowie Teile des Flurstücks 283 aus der Flur 15, Gemarkung Altenhagen. Es wird im Norden durch die Kafkastraße und im Westen durch die Flurstücke 280 (Sparkasse) und 281 (Trafohaus) begrenzt, im Übrigen werden die Grenzen des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche (Flurstück 283) neu gebildet (siehe Bestandsplan). Das Plangebiet umfasst etwa 0,58 ha.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im Juni 2009 das **gesamstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Basierend auf Erhebung und Auswertung der Grundlagendaten über die Einzelhandelssituation in der Kernstadt Bielefeld und in den Stadtbezirken, definiert das Konzept unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten eine vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die in Bielefeld zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Neben dem Zentrum Typ A (Innenstadt) werden Zentren Typ B (Nebenzentrum als Stadtbezirkszentrum), Typ C (Nebenzentrum als Stadtteilzentrum bzw. Teilbereichszentrum des Stadtteils) und Typ D (Nahversorgungszentrum) festgelegt und abgegrenzt.

In dem Konzept wird erläutert, dass „die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Bielefelder Stadtbezirken ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Bielefeld“ ist. Eine funktionierende Nahversorgung wird folgendermaßen definiert: **Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) sind so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.**

Im Stadtbezirk Heepen ist kein Zentrum Typ B ausgewiesen. Es gibt dort die zentralen Versorgungsbereiche Heepen und Brake als Zentren Typ C sowie Milse und Baumheide (Zentren Typ D). Zentren des Typs C und D unterscheiden sich dadurch, dass Zentren des Typs C auch Versorgungsfunktionen für einen Stadtteil bzw. Teilbereiche eines Stadtbezirks übernehmen und dort auch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu finden sind. Zentren Typ D dienen ausschließlich der Nahversorgung, Waren mittel- und langfristigen Bedarfs fehlen dort bzw. sind nur vereinzelt vorhanden.

Die zentralen Versorgungsbereiche des Typs C, Heepen und Brake, sind etwa 2,8 km bzw. 4,6 km Fahrstrecke von Altenhagen (Kafkastraße) entfernt. Die Entfernung zu dem Nahversorgungszentrum Baumheide beträgt 5 km Fahrstrecke, bis Milse sind es etwa 3 km. Der für die Nahversorgung üblicherweise zugrunde gelegten Einzugsbereich (600 – max. 1000 m) wird in allen Fällen deutlich überschritten. Auch außerhalb dieser Zentren sind keine Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit einem breiteren Sortiment vorhanden, es existieren lediglich vereinzelt kleinflächige Betriebe (Bäcker o.ä.). Eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, wie sie als Voraussetzung für eine funktionierende Nahversorgung definiert wird, ist in Altenhagen somit derzeit nicht gegeben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt Grundsätze für die Auswahl von Einzelhandelsstandorten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A bis C liegen. Sie können in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D liegen, wenn sie der Grundversorgung dienen. Gleichzeitig werden Ausnahmen bei „atypischen Fallgestaltungen“ vorgesehen.

¹ Junker + Kruse, Dr. Acocella (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Im begründeten Einzelfall können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein, und zwar dann, wenn:

- der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelskonzepts an anderen Standorten nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und der Zentren- und Versorgungsstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Eine solche atypische Fallgestaltung liegt hier vor, da ein strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel bisher nicht vorhanden ist und daher eine Unterversorgung vorliegt. Die Voraussetzungen für die im Konzept definierte Ausnahme sind bei der vorliegenden Bauleitplanung gegeben. Die Tragfähigkeit der Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Altenhagen untersucht und bestätigt. Der Standort weist eine integrierte Lage im Stadtteil (Siedlungsschwerpunkt/Wohnbebauung) auf. Darüber hinaus wird über die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente eine hinreichende Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen

Die Entfernung zu den anderen im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Standorten von 2,8 km (Heepen) bzw. 3 km (Milse) überschreitet den Einzugsbereich eines Nahversorgungsbetriebs bei Weitem. Städtebaulich relevante Auswirkungen der geplanten Ansiedlung auf diese beiden Standorte sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem sich einige kleinere Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren und zumindest Ansatzpunkte für die Bildung eines Ortszentrums vorhanden sind. Das Plangebiet ist für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund hat das Vorhaben eine städtebaulich integrierte, für die Wohnbevölkerung gut erreichbare Lage und entspricht auch in dieser Hinsicht den Kriterien für eine atypische Fallgestaltung.

3.2. Entwicklungskonzept Altenhagen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen wurde am 20. September 2012 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen. Damit bildet das Konzept den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als zu berücksichtigende Grundlage für die zukünftige städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Zur Klärung der Perspektiven der gesamtträumlichen und städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Altenhagen hat die Verwaltung in einem intensiven Planungs- und Beteiligungsprozess in enger Abstimmung mit der Bezirksvertretung Heepen und unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Stadtteil darstellen soll und auch Perspektiven der Nahversorgung aufzeigt. Das Entwicklungskonzept folgt dem Modell einer „kompakt-integrierten“ Entwicklung des Stadtteils aus seiner Mitte heraus“. Bauliche Weiterentwicklungen sollen sich auf den bestehenden Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Kafkastraße konzentrieren. Flächen für Wohnnutzungen sieht das Konzept unter anderem im Bereich des Plangebiets vor, d.h. für die Flächen zwischen der Kafkastraße im Norden und

dem Schulbach im Süden. Weitere potentielle Wohnbauflächen werden nördlich der Kafkastraße nördlich der bestehenden Wohngrundstücke identifiziert.

Die im Flächennutzungsplan bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen aufgegeben werden. Der Schulbach mit seinen angrenzenden Grünflächen soll als eine in Ost-west-Richtung verlaufende Grünverbindung entwickelt werden, um die zukünftigen Wohnbauflächen zu gliedern. Insgesamt führen die Bauflächendarstellungen zu einem Zuwachs an Wohnbaufläche gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 3,2 ha.

Eine wesentliche Fragestellung im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts bildete die Sicherstellung der Nahversorgung für den Stadtteil. Die derzeitige Nahversorgungssituation im östlichen Teil Altenhagens ist durch das Fehlen fußläufiger Nahversorgungsangebote und insbesondere auch strukturprägender Lebensmittelvollversorger gekennzeichnet. Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgung in Altenhagen sollten daher durch ein Gutachten zur Nahversorgung aufgezeigt werden. Im Rahmen einer einzelhandelsbezogenen Standortanalyse im Rahmen des o.g. Konzepts (BBE Münster) wurden auf der Grundlage allgemeiner Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie der Versorgungssituation im Stadtteil Altenhagen verschiedene potenzielle Standorte für die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers geprüft. Dabei wurden potenzielle städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche (u.a. in Milse) berücksichtigt.

Im Ergebnis wird die betreffende Fläche südlich der Kafkastraße und östlich der Bröninghauser Straße gutachterlich als – für eine perspektivische Einzelhandelsentwicklung als Nahversorgungsstandort – geeignet und auf Grund der vorhandenen Mantelbevölkerung (noch) tragfähig und grundsätzlich verträglich eingeordnet, da dieser Standort seine Umsätze insbesondere aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft generiert. Daher entspricht die Planung vollständig den Zielen des Entwicklungskonzepts. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass eine Entwicklung der dargestellten zusätzlichen Wohnbauflächen das Problem der fehlenden Nahversorgung in Altenhagen zukünftig weiter verschärfen würde.

3.3. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- Ziel 1: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 2: Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO (Großflächiger Einzelhandel) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen (...) nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Ziel 3: Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des **Regionalplans** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der ASB zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* festgelegt worden. Damit entspricht es den Vorgaben des Ziels 1.

In Bezug auf Ziel 2 liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vor. Die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich, weil die zentralen Versorgungsbereiche ca. 3 km von Altenhagen entfernt sind und daher die für eine Nahversorgung zugrunde zu legenden Kriterien (fußläufige Erreichbarkeit) nicht erfüllen. Der vorliegende Bebauungsplan lässt ausschließlich einen Lebensmitteleinzelhandel zu und dient damit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen bzw. zum Ziel 3 ist folgendes festzuhalten:

Beeinträchtigungen bedeuten Funktionsverluste von zentralen Versorgungsbereichen, so dass die Versorgung der Bevölkerung hier nicht mehr gewährleistet werden kann.

Der Stadtbezirk Heepen weist eine räumlich ausgewogene und stabile Verteilung der hier vorhandenen o. g. zentralen Versorgungsbereiche auf. Das Vorhaben liegt außerhalb der Einzugsbereiche der bestehenden Versorgungszentren. In etwa 3 km Entfernung (Fahrstrecke) liegen die zentralen Versorgungsbereiche Milse (Versorgungsbereich Typ D gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und Heepen (Versorgungsbereich Typ C), In etwas größerer Entfernung (4,6 km bzw. 5 km Fahrstrecke) befinden sich die Zentren Brake (Typ C) und Baumheide (Typ D).

Der **zentrale Versorgungsbereich „Heepen“** liegt im Bereich der Salzufler-/Hillegosser-/Altenhagener Straße. Er verfügt über einen Supermarkt mit Vollsortiment und zwei Lebensmitteldiscounter, zudem gibt es dort mehrere kleinteilige Anbieter verschiedener Branchen. Städtebaulich hat er den Charakter eines gewachsenen Stadtteilzentrums. Beeinträchtigungen dieses zentralen Versorgungsbereichs durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Strahlkraft dieses Bereichs auf den gesamten Stadtbezirk nicht zu erwarten.

Der **Versorgungsbereich Milse** liegt an der Elverdisser Straße bzw. der Straße Fischerrott. Dieses Zentrum wurde geplant, die Einzelhandelsnutzungen liegen beidseits eines Parkplatzes. Es gibt dort einen Supermarkt und weitere kleinteilige Nutzungen (u.a. Sparkasse, Apotheke). Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Altenhagen hat sich herausgestellt, dass ein Nahversorger in Altenhagen auf Grund der vorhandenen Mantelbevölkerung (noch) tragfähig und grundsätzlich verträglich eingeordnet werden kann, da dieser seine Umsätze insbesondere aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft generiert. Es ist zwar anzunehmen, dass ein Teil dieser Kaufkraft derzeit nach Milse abfließt, d.h. ein gewisser Anteil der dortigen Kunden wird zukünftig an dem neu zu entwickelnden Standort an der Kafkastraße einkaufen. Allerdings bildet Altenhagen nur einen kleinen Teil des Einzugsbereichs des Zentrums Milse. Beeinträchtigungen dieses Zentrum sind nicht zu erwarten.

Der Lebensmitteleinzelhandel hat zentrale Funktion für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Angestrebt wird im Sinne des Einzelhandelserrlasses NRW die fußläufige Erreichbarkeit eines Standorts (Gehzeit bis 10 Minuten), dies entspricht etwa einer fußläufigen Entfernung von 600 - 1000 m. Die Planung ermöglicht ausschließlich die Ansiedlung eines Nahversorgers in einem Stadtteil, der bisher unterversorgt

ist. Das Plangebiet ist im vorliegenden Entwicklungskonzept für die Ansiedlung vorgesehen (wurde als geeignet identifiziert). Das Kernsortiment des Nahversorgers umfasst den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Angebot weiterer zentrenrelevanter Sortimente ist aufgrund ihrer Eigenschaft als Randsortiment dem Hauptsortiment grundsätzlich untergeordnet und wird in der vorliegenden Planung auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche (entspricht 110 m²) begrenzt, vgl. hierzu Kap. 5.1.

Aufgrund der bisher bestehenden Unterversorgung in Altenhagen und der stabilen Nahversorgungssituation in den umliegenden Versorgungsbereichen geht die Stadt im Ergebnis davon aus, dass das mit der vorliegenden Planung ermöglichte Einzelhandelsvorhaben nicht zu relevanten Umsatzumverteilungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen führen wird. Negative städtebauliche Folgewirkungen und Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, somit entspricht die Planung auch dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.

Die Bauleitplanung erfüllt somit insgesamt die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

3.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die gemischte Baufläche umfasst einen Streifen südlich entlang der Kafkastraße. Die landwirtschaftliche Fläche ist überlagernd als „geeigneter Erholungsraum“ dargestellt, diese Darstellung folgt großräumig dem Verlauf des Schulbachs bzw. des Vogelbachs. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, dies betrifft auch die bebauten Grundstücke an der Ostseite der Bröninghauser Straße.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (236. Änderung). Das Plangebiet soll zukünftig als „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ dargestellt werden. Die FNP-Änderung im Rahmen dieses Verfahrens soll auf das Plangebiet beschränkt bleiben, da in der Umgebung des Plangebiets kurzfristig noch keine Veränderungen zu erwarten sind. Mittelfristig sind u.a. vor dem Hintergrund der Aussagen des Entwicklungskonzepts für Altenhagen weitere Überarbeitungen des Flächennutzungsplans vorgesehen.

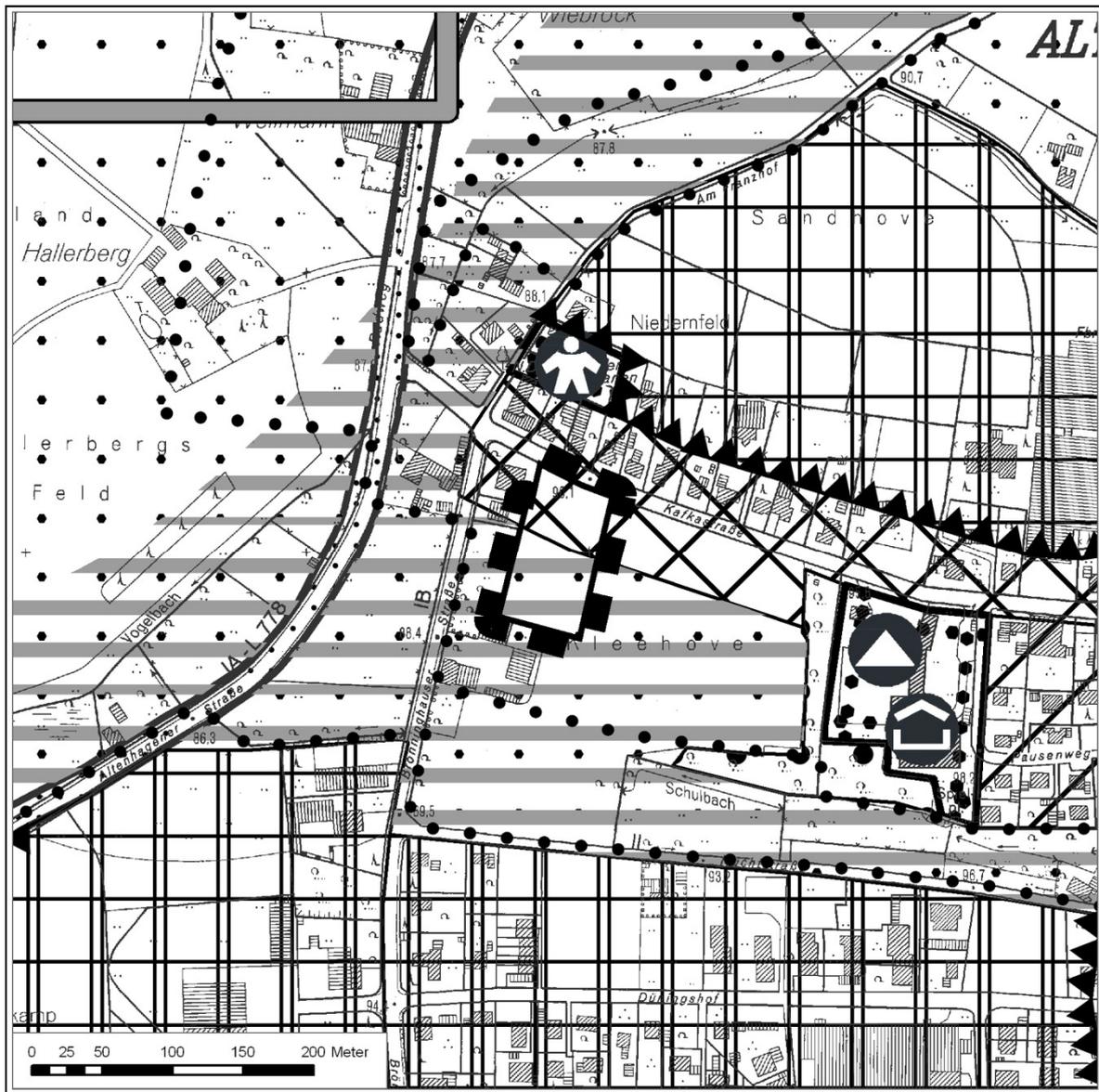


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld

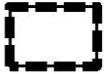
3.5. Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Bielefeld Ost. Für einen Gebietsstreifen südlich parallel der Kafkastraße gilt das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“, für die südlich angrenzenden Flächen das Ziel „Erhaltung“. Das Ziel Erhaltung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der eine bauliche Entwicklung vorsieht. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze des Plangebiets zurückgenommen werden, siehe Abb. 3 auf der folgenden Seite.

Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld-Ost Ausschnitt Karte im Maßstab 1 : 2000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/A 15



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Änderungsbereich



Mit Rechtsverbindlichkeit der Satzung aus dem
Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Flächen

Umweltamt August 2015

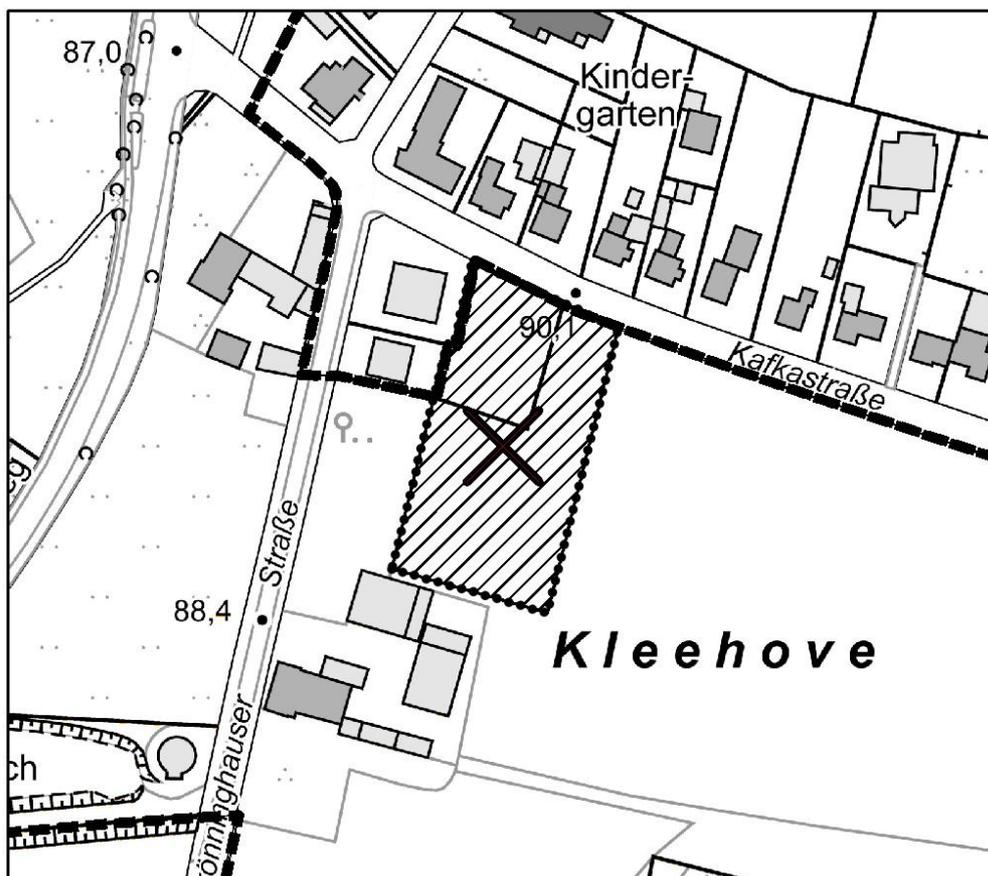


Abb. 3: (MaÙstab verkleinert)

Südlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.1 „Ravensberger Hügelland“. Die Grenze verläuft in einem Abstand von etwa 60 m zur südlichen Plangebietsgrenze. Es gelten folgende Entwicklungsziele:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem durch die Landwirtschaft, Siedlung, Verkehr, Gewerbe und Erholung beanspruchten Landschaftsraum;
- die Erhaltung und Wiederherstellung eines abwechslungsreichen Landschaftsbilds mit gewässerführenden Talsystemen, Wäldern und anderen Landschaftselementen;
- die Erhaltung zusammenhängender, wenig bebauter Landschaftsräume.

Diese Entwicklungsziele werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet wird nicht von **Naturschutzgebieten** erfasst. Auch **geschützte Landschaftsbestandteile** sind hier nicht vorhanden. Gleiches gilt für **gesetzlich geschützte Biotope** sowie im **Biotopekataster** und **Alleenkataster** geführte schutzwürdige Biotope/Alleen.

3.6. Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht betroffen. Der Schulbach verläuft knapp 100 m südlich des Plangebiets. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und eher geringen Durchlässigkeit². Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Änderungsbereich Pseudogley- und teilweise Braunerde-Pseudogleyböden an (S3). Diese schluffigen Lehmböden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise kann sich Staunässe bis in den Oberboden bilden. Für eine effektive Versickerung von Regenwasser sind diese Böden nicht geeignet. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützen den Böden in Nordrhein-Westfalen**⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 9. Mai 2000 die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen oder Baugrunduntersuchungen auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine **Kampfmittelgefährdung** bekannt ist. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Altenhagen. Zu diesem Zweck soll auf einer unbebauten Fläche südlich der Kafkastraße ein Lebensmittel-Discountmarkt angesiedelt werden. Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich eine Sparkassenfiliale, an der Kreuzung Kafkastraße / Bröninghauser Straße haben eine Bäckerei mit Kaffeeausschank und ein Frisiersalon ihre Standorte. Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsschwerpunkt und zusätzlich in einem Bereich, wo zumindest Ansätze für ein Versorgungszentrum vorhanden sind. Nicht zuletzt aus diesem Grund sieht auch das städtebauliche Entwicklungskonzept für Altenhagen das Plangebiet als Standort für einen Nahversorger vor. Perspektivisch, in Verbindung mit der angestrebten weiteren baulichen Entwicklung in Altenhagen, wäre es denkbar, den Standort durch weitere kleinteilige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auf der östlich angrenzenden Fläche zu ergänzen. Zur besseren Verknüpfung mit dem westlich angrenzenden Grundstück der Sparkasse ist eine fußläufige Verbindung mit dem dortigen Parkplatz vorgesehen.

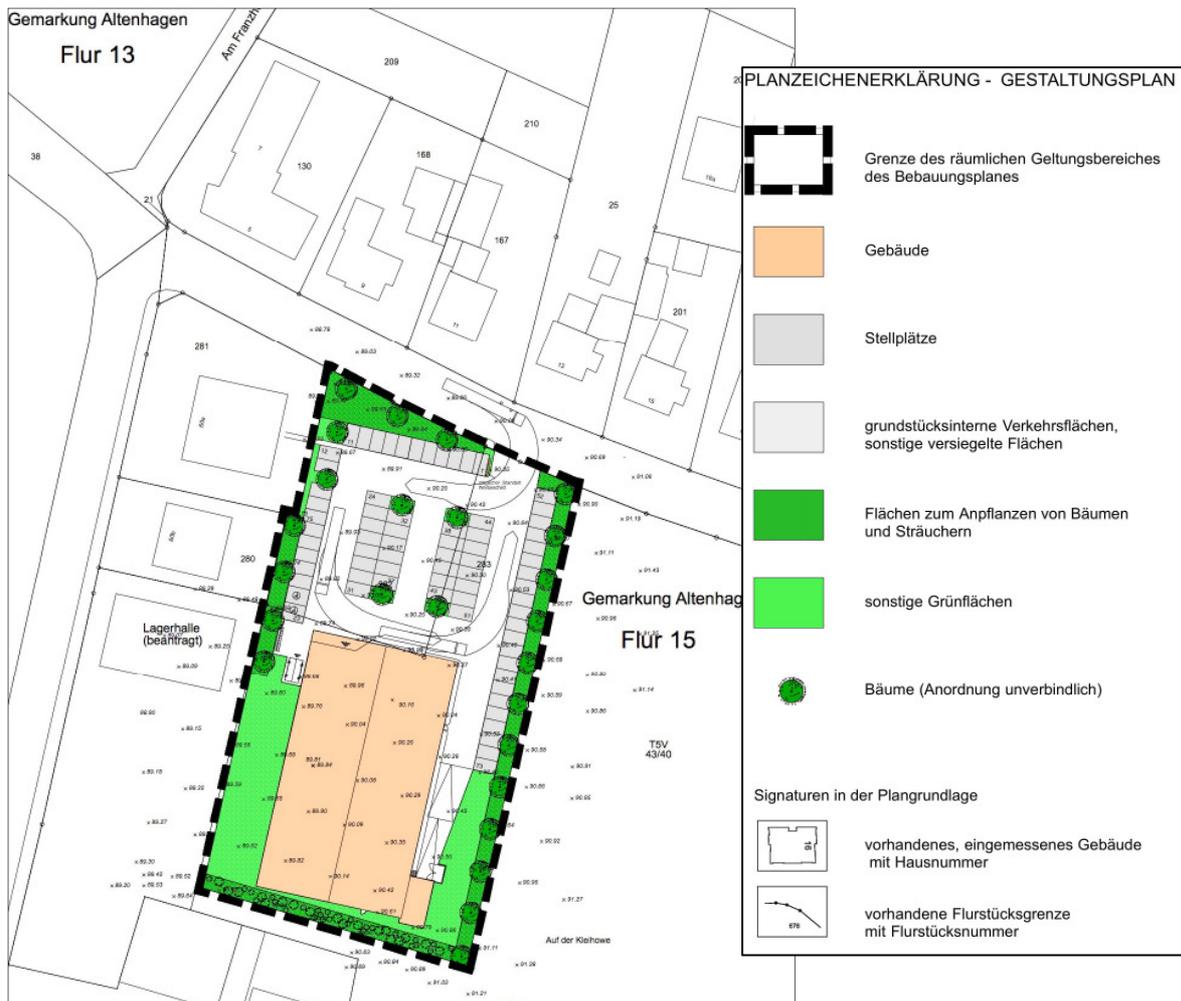


Abb. 4: Gestaltungsplan, Neustädter Bauplanung GmbH / clausen-seggelke stadtplaner. Stand Dezember 2015, unmaßstäblich

Nach dem vorliegenden Plankonzept soll der Lebensmittelmarkt im rückwärtigen Grundstücksbereich als eingeschossiger Flachbau errichtet werden. Als Dachform ist nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Satteldach vorgesehen, das Gebäude ist dementsprechend im Gestaltungsplan dargestellt (siehe Abb. 4). Da seitens der einschlägigen Marktbetreiber jedoch teilweise spezifische Anforderungen an das Erscheinungsbild des Gebäudes bestehen (einheitliches Erscheinungsbild), sollen alternativ auch ein Pultdach oder ein

Flachdach ermöglicht werden. Die Festsetzungen werden daher so getroffen, dass unterschiedliche Dachformen möglich sind.

Dem Gebäude vorgelagert werden die Stellplätze angeordnet, die Zufahrt erfolgt unmittelbar von der Kafkastraße. Die Anlieferung befindet sich an der Ostseite des Gebäudes.

Im Hinblick auf die nördlich der Kafkastraße vorhandenen Wohnnutzungen ist eine verträgliche Eingliederung des Vorhabens in sein Umfeld zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Frage möglicher Lärmbelastungen durch Kunden- und Anlieferverkehr (siehe hierzu Kap. 5.7 Immissionsschutz).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Planinhalt

5.1. Art der Nutzung

Ziel der Planung ist es, diesen Standort als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Ein Einzelhandelsunternehmen, das deutschlandweit Lebensmitteldiscountmärkte betreibt, hat Interesse bekundet, sich dort anzusiedeln. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine Verkaufsfläche von 1.100 m² vor. Diese Größenordnung übersteigt die Schwelle der Großflächigkeit, die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei etwa 800 m² anzusetzen ist. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe - außer in hier nicht relevanten Kerngebieten - nur in Sondergebieten zulässig sind. Das Sondergebiet erhält die Bezeichnung „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“.

Die seitens des Betreibers angestrebte Größenordnung der Verkaufsfläche ist städtebaulich im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung des Standorts angemessen und auch erforderlich. Zwar verfügen Lebensmittel-Discountmärkte im Vergleich zu klassischen Supermärkten mit Vollsortiment über kleinere Verkaufsflächen, weil sie eine geringere Sortimentstiefe aufweisen und die Anzahl angebotener Artikel wesentlich geringer ist. Ein neu anzusiedelnder Markt mit Vollsortiment umfasst in der Regel mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche. Allerdings ist eine Verkaufsfläche von 800 m², d.h. unterhalb der Großflächigkeit, auch für einen Lebensmittel-Discountmarkt unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen zu gering, weil die Anforderungen an die Gestaltung der Verkaufsflächen gestiegen sind. So werden heute zwecks einer besseren Übersichtlichkeit breitere Gänge und niedrigere Regale vorgesehen, als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Vielfach werden ältere Märkte mit Verkaufsflächen von 800 m² oder weniger umgestaltet, um sie an diese gestiegenen Anforderungen anzupassen und damit letztlich konkurrenzfähig zu halten. Im Falle einer Neuansiedlung sind diese wirtschaftlichen Belange des Betreibers im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung zu berücksichtigen. Eine spätere Erweiterung der Verkaufsfläche über die festgesetzten 1.100 m² hinaus ist nicht vorgesehen und aufgrund der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen auch nicht möglich.

Die Verkaufsfläche ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die Vkf-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit gehören hierzu auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums sind Teil der Verkaufsfläche. Die festgesetzte Verkaufsfläche trägt dieser Tatsache Rechnung. Von der Verkaufsfläche entfallen etwa 1.000 m² auf den Lebensmittelmarkt, dazu kommen etwa 100 m² für den Windfang sowie für eine vorgelagerte Bäckereifiliale. Aufgrund dieser vorgelagerten Bäckereifiliale wird klarstellend festge-

setzt, dass im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche der Verkauf einzelner Sortimente in separat betriebenen Verkaufseinheiten zulässig ist.

Das Vorhaben soll ausschließlich der Nahversorgung dienen. Entsprechend dieser Zielsetzung werden zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Plangebiet nur die in Bielefeld nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente zugelassen. Dementsprechend werden zur Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich (Typ A) sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente beschränkt. Welche Sortimente nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant sind, wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld vor dem Hintergrund der spezifischen lokalen Verhältnisse ermittelt. Diese „**Bielefelder Sortimentsliste**“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Pharmazeutika, Reformwaren
Getränke	Schnittblumen
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung	Hörgeräte
Bettwäsche	Kunstgewerbe / Bilder
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bilderrahmen	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik, Augenoptik
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Sanitätsbedarf
Foto	Schuhe
Gardinen	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportschuhe
Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhren / Schmuck
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wäsche / Miederwaren / Bademoden
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	Kamine / Kachelöfen
Bauelemente, Baustoffe	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware)	Küchenmöbel
Büromöbel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Camping und Zubehör	Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Eisenwaren / Beschläge	Möbel
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden / Markisen
Erotikartikel	Sanitärbedarf
Fahrräder und Zubehör	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)	Zoologischer Bedarf
Gartenmöbel	(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel) *)
*) Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.	

Mit Blick auf die Zentrenhierarchie und angestrebte Funktion des Einzelhandelsstandorts (wohnnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) wird festgesetzt, dass auf 90% der zulässigen Verkaufsfläche nur nahversorgungsrelevante Sortimente verkauft werden dürfen. Auf 10% der Verkaufsfläche gelten keine Beschränkungen, d.h. hier dürfen sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevante Sortimente als Rand-/Nebensortimente verkauft werden. Sie sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet. Andererseits ist ein gewisser Anteil Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aus wirtschaftlicher Sicht erforderlich (Möglichkeit des Angebots von Aktionsware). Der Anteil von 10% bezieht sich auf die realisierte Verkaufsfläche, d.h. sie kann nur dann vollständig ausgenutzt werden, wenn auch die zulässige Verkaufsfläche vollständig hergestellt wird

Zusammenfassend wird mit diesen Regelungen eine marktübliche Ausgestaltung eines Lebensmitteleinzelhandels mit ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten ermöglicht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Zentrengefüge innerhalb der Stadt durch die Ansiedlung außerhalb eines Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt wird

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, vgl. Kap. 4.

Die **Grundflächenzahl GRZ** beträgt 0,3. Dies ist für den vorgesehenen Baukörper des Marktes ausreichend, die Obergrenze des § 17 BauNVO wird deutlich unterschritten. Um einen hinreichend großen Spielraum für die erforderlichen weiteren versiegelten Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. zu ermöglichen, wird abweichend von § 19 Abs. 4 festgesetzt, dass die GRZ für diese Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden darf. Dies bedeutet gleichzeitig, dass mindestens 25% des Plangebiets unversiegelt bleiben müssen, wodurch insbesondere Spielräume für Begrünungsmaßnahmen erhalten bleiben. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten Freifläche stellt dies einen angemessenen Kompromiss zwischen den Anforderungen eines Nahversorgungsbetriebs einerseits (Stellplätze) und den Belangen des Bodenschutzes andererseits dar.

Es wird eine **ingeschossige Bebauung** festgesetzt. Die **zulässige Gebäudehöhe** orientiert sich an der für ein Satteldach mit 20° Neigung erforderlichen Firsthöhe. Sie wird mit 101m über NHN festgesetzt, dies entspricht etwa 10,80 m über OK Gelände (siehe eingetragenen Geländehöhenpunkt von 90,16 m im Nutzungsplan). Damit das Gebäude in einem angemessenen Verhältnis zu der vorgelagerten Stellplatzfläche steht, wird auch eine Mindesthöhe festgesetzt (95m über HNH). Die geplante Höhenentwicklung fügt sich unauffällig in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Solaranlagen, die auf dem Dach installiert werden dürfen, ist zulässig. Auch eine Begrünung des Dachs ist zulässig.

Die festgesetzten **Baugrenzen** nehmen die Kontur des geplanten Gebäudes auf, wobei für spätere Modifikationen ein geringfügiger Spielraum gelassen wird.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, weil die zulässige Länge des Gebäudes durch die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bestimmt wird.

5.3. Verkehr und Stellplätze

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird durch die Altenhagener Straße (L 778) gesichert, die eine Verbindung mit dem inneren Stadtbereich von Bielefeld herstellt. Die Kafkastraße, an der das Plangebiet liegt, zweigt unmittelbar von der Altenhagener Straße ab. Die

Brönninghauser Straße hat für das Vorhaben eine geringere Bedeutung, da in südlicher Richtung nur wenige Wohnnutzungen vorhanden sind. Die dortigen Flächen werden im Wesentlichen gewerblich genutzt

Die Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen wird sich durch das Vorhaben erhöhen. Nach den aktuellen Zahlen, die der Stadt Bielefeld vorliegen, verkehren derzeit auf der Kafkastraße etwa 4.800 Fahrzeuge täglich, auf der Brönninghauser Straße sind es etwa 2.800 Fahrzeuge. Im Rahmen des Lärmgutachtens (siehe Kap. 5.7) wird für das Vorhaben auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ein Verkehrsaufkommen von etwa 1.500 Fahrzeugen täglich prognostiziert, daraus folgt eine Mehrbelastung von etwa 3.000 Fahrten (Hin- und Rückfahrt). Geht man angesichts der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur davon aus, dass sich der Mehrverkehr in etwa gleichmäßig Richtung Osten und Westen aufteilt, ergibt sich für die Kafkastraße eine zukünftige Belastung östlich und westlich des Vorhabens von jeweils etwa 6.300 Fahrzeugen täglich, d.h. etwa 1.500 Fahrzeuge mehr als bisher. Wenn von den aus westlicher Richtung kommenden Kunden etwa ein Drittel die Brönninghauser Straße nutzt, würde sich dort eine Mehrbelastung von etwa 500 Fahrzeugen ergeben. Auf die Altenhagener Straße würden etwa 1.000 Fahrzeuge entfallen, die sich wiederum in nördliche und südliche Richtung aufteilen.

Das Amt für Verkehr hat die verkehrliche Situation an der Einmündung der Altenhagener Straße in die Kafkastraße überprüft. Ergebnis ist, dass zunächst keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind und die Verkehre abgewickelt werden können. Sofern sich nach Inbetriebnahme des Marktes zeigen sollte, dass Änderungen an der Lichtsignalanlage erforderlich werden, kann dies nachträglich erfolgen.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, die an die Ein- und Ausfahrt des Marktgeländes grenzen (Bezeichnung A und B2, vgl. Kap. 5.4) wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten sind. Ergänzend können Halteverbotsschilder links und rechts der Einfahrt sowie auf der gegenüber liegenden Straßenseite angeordnet werden, die auch eine funktionsgerechte Grundstückszu- und -ausfahrt für LKWs gewährleisten. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Vielmehr wird der Umfang der Beschilderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Westlich des Plangebiets liegt die Grundschule Altenhagen, die über eine eigene Bushaltestelle verfügt. Darüber hinaus benutzen einige Schüler auch die Bushaltestelle vor der Sparkasse und müssen somit auf dem Weg zur Schule die Stellplatzzufahrt überqueren. Bei Freihalten der erforderlichen Sichtfelder und Ausbau der Einfahrt als Gehwegüberfahrt ist nach fachlicher Überprüfung eine besondere Markierung, z.B. durch eine ins Auge fallende kontrastreiche Bürgersteigpflasterung, oder Beschilderung für Autofahrer als Hinweis auf den querenden Schulweg nicht erforderlich.

b) Öffentlicher Verkehr

Im Zuge der Kafkastraße verkehrt die Buslinie 33, die Altenhagen mit den benachbarten Stadtteilen Sieker und Milse verbindet. Es besteht werktags ein 30-Minuten-Takt.

c) Stellplätze

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Stellplatzfläche vor dem Gebäude anzuordnen, damit sie einsehbar ist und die Kunden sich gut orientieren können. Dementsprechend wird die Stellplatzfläche im vorderen Teil des Grundstücks festgesetzt. Sie bietet Raum für etwa 73 Stellplätze. Festgesetzt wird zudem der Einfahrtbereich an der Kafkastraße. Dieser liegt auf der östlichen Seite des Grundstücks.

Weiterhin ist festgesetzt, dass für die Stellplatzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden sind, um angesichts der hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Versickerung ermöglichen zu können.

d) Anlieferung

Die Anlieferung ist an der östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Die Anlieferfahrzeuge nutzen die Stellplatzfläche als Zufahrts- und Wendebereich, um die Anlieferrampe rückwärts anzufahren. Dies ist bei entsprechenden Lebensmittelmärkten üblich, Konflikte mit dem Kundenverkehr sind bei etwa vier Liefervorgängen am Tag nicht zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Anlieferung sind nicht erforderlich.

5.4. Grünordnung

Durch die Planung wird eine bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Zudem soll der Lebensmittelmarkt gemeinsam mit den kleinteiligen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Umfeld zukünftig den städtebaulichen Mittelpunkt Althenhagens bilden. Aufgrund seiner Zweckbestimmung unterscheidet sich das Gebäude des Lebensmittelmarkts von der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, da er über eine deutlich größere Grundfläche verfügt, zudem benötigt er die vorgelagerte umfangreiche Stellplatzfläche. Daher werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um das Grundstück durch Baumpflanzungen zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten. Durch eine Begrünung der Randbereiche des Grundstücks soll ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden, vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hergestellt werden, damit sich das Vorhaben möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Hinzu kommt, dass Baum- und Gehölzpflanzungen positive Auswirkung auf das Kleinklima haben.

Vorgesehen sind zum einen Baumpflanzungen entlang der Kafkastraße. Dort werden drei Bäume gepflanzt, die den Straßenraum der Kafkastraße aufwerten sollen (Fläche A). Es sind heimische Bäume erster Ordnung zu verwenden (z.B. Linden oder Bergahorn).

Zum anderen wird die Stellplatzfläche begrünt. Auf je vier 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, bei 73 Stellplätzen ergeben sich (gerundet) 18 Bäume. Um eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Stellplatzfläche zu wahren, wird auf die Festsetzung einer starren Anordnung von Bäumen zwischen den Stellplätzen verzichtet. Die Bäume sollen mehrheitlich an den Außenkanten des Stellplatzes gepflanzt werden. Damit verbundene nachteilige Auswirkungen (geringere gestalterische Gliederung der Fläche, weniger Beschattungswirkung) werden angesichts der Zweckbestimmung des Vorhabens und der beengten Grundstücksverhältnisse als vertretbar bewertet. Westlich und östlich der Stellplatzfläche sind jeweils 3,50 m bzw. 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, in denen auf der Westseite vier (Fläche B1) und auf der Ostseite zwölf Bäume (Fläche B2) zu pflanzen sind. Von den zwölf Bäumen auf der Fläche B2 stehen wiederum acht unmittelbar an der Stellplatzfläche. Daher werden die vier an der Westseite der Stellplatzfläche zu pflanzenden Bäume und zudem acht der zu pflanzenden Bäume an der Ostseite der Stellplatzfläche auf die Stellplatzbegrünung angerechnet. Weitere sechs Bäume werden innerhalb der Stellplatzfläche gepflanzt, so dass sich die errechnete Gesamtzahl von 18 Bäumen ergibt.

Für die Pflanzungen sind jeweils die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigata'), Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk') oder Weißdorn Sorte: *Crataegus monogyna* 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Baumscheiben sind mindestens in einer Breite und Tiefe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) mit einer Pflanzgrubengröße von mindestens 12 m³ (1,50 m Tiefe) herzurichten. Zudem wird festgesetzt, dass die Pflanzflächen der Bäume begrünt werden müssen und dass sie durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu schützen sind.

Für die Pflanzstreifen im Westen, Osten und Süden, die an landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzen, sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW vom 15. April 1969 zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen Bäume nochmals vergrößerte Abstände einhalten. Für stark wachsende Bäume beträgt dieser Abstand 8 m, für alle übrigen Bäume 4 m. Es werden Bäume festgesetzt, die gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW nicht „stark wachsend“ sind. Zu verwendende Arten sind Hainbuche, Feldahorn oder Weißdorn jeweils als Hochstamm. Um den erforderlichen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, hätten entweder die Pflanzstreifen an den Außenkanten des Grundstücks zulasten von Stellplätzen deutlich verbreitert werden müssen, oder das Plangebiet hätte vergrößert werden müssen. Beides hätte unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen bzw. wirtschaftlichen Anforderungen der einschlägigen Marktbetreiber die Umsetzbarkeit des Vorhabens in Frage gestellt. Daher wurde mit dem Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vereinbart, dass dieser einer Abstandsunterschreitung auf 2 m zustimmt. Dies betrifft neben den Bäumen an der Ostgrenze des Grundstücks auch zwei der vier Bäume an der Westgrenze. Die übrigen Bäume halten die vorgeschriebenen Abstände ein.

Festgesetzt wird zudem, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Strauchpflanzung aus einheimischen Sträuchern (z. B. Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen oder Gemeiner Schneeball) anzulegen ist. (Fläche C). Dadurch wird das Grundstück auch im Süden gegenüber dem freien Landschaftsraum eingegrünt.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele sollen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies betrifft neben der Dachneigung die Gestaltung von Werbeanlagen.

Als Dachform ist nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Satteldach vorgesehen, das Gebäude ist dementsprechend im Gestaltungsplan dargestellt (siehe Abb. 3). Bei dem hier vorgesehenen Gebäudetypus (Lebensmittelmarkt) haben Satteldächer im Regelfall eine Neigung von 20°. Die maximal zulässige Dachneigung wird daher mit 20° festgesetzt. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auch geringer geneigte Dächer errichtet werden können, etwa Pult- oder Flachdächer. Diese Dachformen sollen auch zulässig sein, um spezifischen Wünschen von Marktbetreibern ggf. Rechnung tragen zu können.

Aufgrund der Zweckbestimmung des Gebiets ist es erforderlich, dem Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen, auf seinen Standort und sein Unternehmen in angemessener Weise aufmerksam zu machen. Gleichzeitig sollen die Werbeanlagen jedoch nicht gestalterisch dominieren. Festgesetzt wird folgendes:

- Es ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eine Höhe von 5 m und eine Breite von 3,50 m darf nicht überschritten werden. Ein Abstand von 2m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten, die erforderlichen Sichtdreiecke an der Ein- und Ausfahrt sind freizuhalten.
- Darüber hinaus ist eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Ansichtsfläche des Werbeschildes darf 10 m² nicht überschreiten.

Die freistehende Werbeanlage soll im Bereich der Stellplatzzufahrt platziert werden. Derzeit vorgesehen ist die Fläche zwischen der Zufahrt und der westlich davon gelegenen Stellplatzreihe.

5.6. Technische Infrastruktur

5.6.1. Entwässerung

a) Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der genehmigten Mischwasserüberplanung Altenhagen. Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle innerhalb der umgebenden Straßen der Kläranlage Brake zugeleitet. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann direkt an den öffentlichen Mischwasserkanälen in der Kafkastraße angeschlossen werden.

b) Oberflächenentwässerung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz dahingehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o.g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich. Der Anschluss kann direkt an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Kafkastraße erfolgen. Das Mischwasser fließt zum Regenüberlaufbecken „Altenhangener Straße“ und von dort über die Einleitungsstelle E 5/8 in den Vogelbach.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Bei einer Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem müsste die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nach Westen hin über ein privates Grundstück zur Brönninghauser Straße erfolgen. Eine Durchleitung wurde hier bisher nicht in Aussicht gestellt. In der Brönninghauser Straße müsste eine neue öffentliche Trennkanalisation bis zum Trennbauwerk des vorhandenen Regenklärbeckens/ Regenrückhaltebeckens „Brönninghauser Str./ Altenhangener Straße“ erfolgen. Das Niederschlagswasser würde dann über das RKB/ RRB in den Schulbach eingeleitet. Der Bau einer Trennkanalisation würde einen erheblichen zusätzlichen finanziellen Aufwand bedeuten. Die Gebietsfläche wurde bei der Dimensionierung der Regenbecken zudem nicht berücksichtigt. Es ist ein neuer Nachweis der Becken und eine Änderungsanzeige erforderlich. Eventuell blockiert der Anschluss der Fläche eine weitere Gebietsentwicklung im Bereich des Gewerbegebiets Rückertstraße/ Deelenweg.

In der Gesamtbetrachtung wäre der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Entwässerung im Trennsystem unverhältnismäßig. Die Entwässerung erfolgt daher gemäß § 51a LWG in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

5.6.2. Überschwemmungsschutz

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Stellplatz- bzw. Verkehrsflächen auf dem Grundstück wird, wie in Kap. 5.6.1 ausgeführt, in das anliegende Mischwassersiel abgeleitet. Die Kapazitäten dieser Ableitung werden anhand der einschlägigen Bemessungsgrundlagen festgelegt und berücksichtigen in diesem Rahmen auch Starkregenereignisse. Hinsichtlich möglicher Überschwemmungsereignisse ist zu berücksichtigen, dass das Gelände im Straßenverlauf Richtung Westen deutlich stärker abfällt, als dies von der Straße in

südliche Richtung auf das Grundstück der Fall ist. Daraus ergibt sich eine Fließrichtung des Oberflächenwassers vorrangig Richtung Westen, so dass entsprechende Ereignisse nur selten und wenn dann in eher abgeschwächter Ausprägung eintreten werden.

Weitere Maßnahmen zur Abmilderung etwaiger Überschwemmungsereignisse können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, dies wären beispielsweise:

- Herstellung eines Gegengefälles vom Eingang weg über eine größere Grundstücksfläche,
- versickerungsfähige Beläge für die PKW-Stellflächen. Für die Fahrgassen wird aus Gründen des Lärmschutzes Asphalt oder eng verlegtes, ungefastes Pflaster vorgeschrieben, so dass dort keine Versickerung erfolgen kann.

5.6.3. Löschwasser

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Eine ausreichende Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden kann seitens der Stadtwerke Bielefeld bereitgestellt werden.

5.6.4. Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation

Durch die Lage im Siedlungsbereich ist eine Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation gegeben. Ein Anschluss des Plangebiets an die Versorgungsinfrastruktur ist möglich. Einzelheiten werden im Zuge der Hochbauplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

5.6.5. Genereller Hinweis zu Versorgungsleitungen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen Abstände einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m sei eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich.

Im Hinblick auf Versorgungsleitungen, die im öffentlichen Straßenraum der Kafkastraße verlaufen, wird festgesetzt, dass die entlang der Kafkastraße zu pflanzenden Bäume einen Abstand von mindestens 2m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Sollten Versorgungsleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche dichter als 0,5 an der Grundstücksgrenze verlaufen, besteht die Möglichkeit, die Bäume ggf. noch weiter zu verschieben oder Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets werden im Zuge der Bebauung neu hergestellt. Dies erfolgt nach dem Stand der Technik, die Richtlinie GW 125 (Abstände zwischen Leitungen und im Plangebiet anzupflanzenden Bäumen) ist von den bauausführenden Firmen zu beachten.

Ein Hinweis auf das DGWV-Regelwerk wird auf die Planzeichnung aufgetragen.

5.7. Immissionsschutz

5.7.1. Schallimmissionen

In schalltechnischer Hinsicht sind zwei Aspekte zu untersuchen:

- Auswirkungen des Vorhabens auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung (Gewerbelärm, gewerblicher Verkehrslärm)
- Auswirkungen des durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Verkehrslärm)

Beides wurde im Rahmen eines Schallgutachtens prognostiziert⁵.

Gewerbelärm:

Die Schutzbedürftigkeit der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen richtet sich nach Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. sofern keine Bebauungspläne bestehen nach den tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Nördlich der Kafkastraße gilt der Bebauungsplan Nr. III/A 7, der die entlang der Kafkastraße vorhandene Bebauung als Mischgebiet festsetzt. Für die Grundstücke an der Bröninghauser Straße westlich des Vorhabens (u.a. Sparkassenfiliale) existiert kein Bebauungsplan. Die Stadt Bielefeld stuft diese Grundstücke als Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) städtebaulich ebenfalls als Mischgebiet ein. Aktuell sind dort keine Wohnnutzungen vorhanden. Die Hofstelle liegt bislang noch im Außenbereich, auch für diese wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets zugrunde gelegt.

Bezogen auf das Vorhaben ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- 1.100 m² Verkaufsfläche, 73 Stellplätze
- etwa 3.000 Fahrzeugbewegungen täglich durch Kunden und Mitarbeiter, dies entspricht einem Verkehrsaufkommen von 1.500 Fahrzeugen (siehe auch Kap. 5.3)
- Öffnungszeiten von 6.30 Uhr und 21.30 Uhr, d.h. Betriebszeiten nur während der Tagzeit (Parkplatz ist bis 22 Uhr geräumt)
- Anlieferrampe gemäß Gebäudeplanung an der südöstlichen Gebäudeecke
- Belieferung des Marktes durch vier LKW täglich (nur tagsüber 6 – 22 Uhr)
- Belieferung der Bäckereifiliale durch zwei LKW, davon einer zur Nachtzeit
- nächtliche Lärmemissionen durch Lüftung/Kühlaggregate des Marktes sowie durch den LKW, der den Bäcker beliefert (Entladegeräusche, Rollwagen)

Als Quelle für Vorbelastungen werden die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen angenommen (Bäcker mit kleiner Außengastronomie, Friseur, Sparkasse, Betrieb (Büro) für den Verkauf von Bauelementen).

Untersucht werden die Auswirkungen auf die dem Vorhaben gegenüberliegenden Wohnnutzungen Kafkastraße 5 – 13 sowie auf die Gebäude Bröninghauser Straße 60 (Hofstelle) und 60 a (Sparkasse).

Die Untersuchung erfolgt im Hinblick auf die Richtwerte der TA Lärm. Diese ist für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar verbindlich, sie wird allerdings im nachfolgenden Genehmigungsverfahren für den Markt als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Werden diese Werte eingehalten, ist sichergestellt, dass das Vorhaben insoweit genehmigungsfähig und damit umsetzbar ist. Dies ist von Bedeutung vor dem Hintergrund der Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt werden darf, wenn er erforderlich ist. Da dieser Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht für eine klar definierte Nutzung

⁵ Schallimmissionsprognose für den Neubau Discounter Netto auf der Kafkastraße in Bielefeld, AFI Ingenieurbüro für Akustik und Umweltechnik, Haltern am See, August 2014

schaft, ist er nur dann erforderlich, wenn diese Nutzung realisierbar ist. Als Beurteilungsgrundlage von Bedeutung sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau. Für Mischgebiete sind die Werte in beiden Beurteilungsgrundlagen identisch und betragen (60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts (Beiblatt DIN 18005 für Gewerbelärm).

Ergebnis der Prognose ist, dass diese Werte tagsüber an allen Gebäuden eingehalten werden. Nachts gilt dies mit Ausnahme des Gebäudes Bröninghauser Straße 60a. Dort wird an der Südostfassade ein Pegel von 46,5 dB(A) erreicht, d.h. es kommt zu einer Überschreitung von 1,5 dB(A). Die Überschreitung resultiert ausschließlich aus der Möglichkeit einer nächtlichen Anlieferung der Bäckerei und beschränkt sich demzufolge auf einen kurzen Zeitraum innerhalb der Nachtzeit. Da es an diesem Immissionsort (Sparkasse) tatsächlich keine Wohnnutzung gibt, ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht in Frage gestellt, zumal die nächtliche Anlieferung ggf. vollständig untersagt werden könnte, ohne dass dies den Betrieb des Vorhabens insgesamt in Frage stellen würde.

Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen tags nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Damit werden die Vorgaben der TA Lärm eingehalten.

Zusammengefasst sind keine Konflikte zu erwarten, wenn folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz oder Verwendung von eng verlegtem, ungefastem Pflaster
- keine Nachtanlieferung des Marktes mit Ausnahme eines LKW für den Bäcker
- keine Nutzung des Parkplatzes durch Beschränkung der Öffnungszeiten auf 6.30 - 21.30 Uhr

Die Beläge für die Fahrgassen werden im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die Liefertätigkeiten und die Öffnungszeiten. Diese Festsetzungen zur Konfliktbewältigung sind als spezifische Beschreibung der Betriebseigenschaft im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO durch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB legitimiert.

Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Das Verkehrsaufkommen des Marktes, das auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ermittelt wurde, beläuft sich auf etwa 1.500 Fahrzeuge täglich. Nach der TA Lärm ist auch der durch den Gewerbetrieb verursachte Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu beurteilen. Es sollen organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm ergriffen werden, wenn

- keine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr auftritt und
- der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erhöht wird und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Die bestehende Verkehrslärmbelastung an der Kafkastraße liegt nach dem Schallimmissionsplan Verkehr der Stadt Bielefeld, der allerdings nur grobe Angaben enthält, tagsüber bei etwa 65 dB(A). Für die genauere Ermittlung ist eine Prognoseberechnung anhand von Verkehrsbelastungsdaten erstellt worden, die bei der Stadt Bielefeld vorliegen. Prognosehorizont ist das Jahr 2025. Prognostiziert wurde die Verkehrslärmbelastung im Jahr 2025 ohne und mit Berücksichtigung des Vorhabens. Beide Werte wurden einander gegenübergestellt. Ohne das Vorhaben werden für das Jahr 2025 tagsüber Werte prognostiziert, die an der

Kafkastraße an den Gebäudefassaden im EG bzw. im 1. und 2. OG zwischen 64,8 dB(A) und 66,2 dB(A) liegen. Mit Berücksichtigung des Vorhabens liegen die Pegel um 0,2 dB(A) bis 0,4 dB(A) höher. Die höchsten Belastungen treten an den Fassaden der Gebäude Kafkastraße 9 und 15 auf, dort liegen die prognostizierten Pegel unter Berücksichtigung des Vorhabens zwischen 65,3 dB(A) und 66,5 dB(A). An der Bröninghauser Straße werden nach Realisierung des Vorhabens Pegel von maximal 62,8 dB(A) prognostiziert (Haus Nr. 60). Die Nachtwerte sind nicht relevant, weil der Markt zur Nachtzeit nicht betrieben wird.

Die prognostizierten Beurteilungspegel erhöhen sich um deutlich weniger als 3 dB(A), es kommt allerdings zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV tagsüber. Dieser liegt bei 64 dB(A). Auch der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A)) wird überschritten.

Festzustellen ist, dass der Grenzwert der 16. BImSchV (und damit auch der Orientierungswert der DIN 18005) schon in der Bestandssituation und auch im Rahmen der Prognose ohne Realisierung des Vorhabens überschritten wird. Zudem kommt es an keinem Immissionsort zu einer erstmaligen Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte.

Es gibt in der Bauleitplanung keine Grenzwerte für Lärmbelastung, die zwingend einzuhalten wären. Die Frage der Lärmbelastung ist ein Belang, der mit anderen Belangen abzuwägen ist. Ihre Grenzen findet die Abwägung erst dann, wenn gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt sind. In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen.

Dieser Wert wird hier um mehrere dB(A) und damit sicher unterschritten. Zudem ändert die durch das Vorhaben induzierte Lärmbelastung nicht grundsätzlich etwas an der bereits bestehenden Situation, da die Pegelzunahmen maximal 0,4 dB(A) betragen. Die Ansiedlung des Nahversorgers in dieser städtebaulich integrierten Lage ist auch mit Blick auf die notwendige Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Altenhagen erwünscht. Dies gilt insbesondere für ältere, meist weniger mobile Bevölkerungsteile. Der Bebauungsplan folgt damit der bereits seit der BauGB-Novelle 2007 bundesrechtlich stärker betonten Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Stichworte: Prinzip der Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege), die mit der nunmehr in Kraft getretenen aktuellen BauGB-Novelle 2013 nochmals deutlich hervorgehoben wird. Vor diesem Hintergrund wird die Situation im Rahmen der Abwägung auch nach Realisierung des Vorhabens als insgesamt zumutbar bewertet.

Schutz der Beschäftigten des Markts vor Lärmimmissionen

Zum Schutz der Beschäftigten des Markts vor Lärmimmissionen wird festgesetzt, dass gewerbliche Aufenthaltsräume (Büroräume, Pausenräume) lärmabgewandt zu der Ost- und/oder Südfassade des Gebäudes zu orientieren sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Nord- und Westfassade durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in den betreffenden Räumen 40 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Betriebswohnungen sind im Sondergebiet nicht zulässig und werden in Lebensmittelmärkten üblicherweise auch nicht hergestellt.

5.7.2. Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen treten durch ein- und ausparkende Pkw im Bereich der Parkplatzzufahrt auf. Zudem sind Lichtemissionen durch Werbeanlagen anzunehmen. Diese liegen jedoch im Rahmen dessen, was für einen gemischt genutzten Siedlungsbereich üblich ist. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Abgase, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Artenschutz, Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die als Entwurf vorliegt und Bestandteil der Bebauungsplanbegründung werden soll. Sie enthält Aussagen zur Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und zum Artenschutz, zudem wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die genannten Inhalte werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt.

5.8.1. Auswirkung der Planung auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter

In der Umweltprüfung werden die folgenden Schutzgüter betrachtet:

- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

a) Mensch, Gesundheit

Es kommt zu zusätzlichen Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm, vgl. Kap. 5.7). Bezüglich des Gewerbelärms werden die Richtwerte der TA Lärm für die bestehenden Wohnnutzungen eingehalten. Die Verkehrslärmbelastung steigt geringfügig an, es kommt zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (tagsüber). Überschreitungen treten jedoch schon in der Bestandssituation auf. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht in Frage gestellt. Die Belastungen sind insgesamt als zumutbar zu bewerten. Die während der Bauphase entstehenden Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sind nur temporär und von kurzfristiger Dauer und werden als nicht erheblich eingestuft.

b) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird bisher als Ackerfläche genutzt. Allerdings kommt es durch die Errichtung von Gebäude und Parkplatz zu einem vollständigen Verlust der bisherigen Biotopstrukturen. Dieser Verlust wird als erheblich bewertet. Er ist im Zuge einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu bilanzieren, vgl. Kap. 5.8.2.

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche für Brutvögel eine geringe Bedeutung aufweist. Des Weiteren ist die Ackerfläche durch die angrenzende Kafkastraße vorbelastet. Hinweise auf bodenbrütende Arten wie Kiebitz und Feldlerche liegen nicht vor. Brutplätze in angrenzenden Gehölzen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Bedeutung kommt der Fläche als potenzielles Nahrungs-/ Jagdhabitat für Vogel- und Fledermausarten zu.

Lebensräume der Zauneidechse sind durch das Vorhaben nicht betroffen, geeignete Strukturen liegen nicht im Bereich des Vorhabens.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass erhebliche Auswirkungen nicht entstehen. Eingeschränkt bleibt das zukünftige Bebauungsplangebiet auch weiterhin als Jagdgebiet für Vogel- und Fledermausarten nutzbar. Ein Ausweichen auf angrenzende Offenlandbereiche u. a. in der Schulbachniederung ist zudem möglich. Über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Biotopverluste erfolgt zudem auch eine Aufwertung hinsichtlich der Fauna.

Zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vgl. auch Kap. 5.8.3 Artenschutz.

c) Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Versiegelung von etwa 75% des Plangebiets bzw. etwa 4.360 m². Dieser Eingriff ist als erheblich zu bewerten. Er wird im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet, siehe Kap. 5.8.2.

d) Wasser

Oberflächengewässer in Form von Still- oder Fließgewässern sind innerhalb der direkten Planfläche nicht vorhanden. Etwa 100 m südlich des geplanten Sondergebietes verläuft der Schulbach, der jedoch in diesem Bereich teilweise verrohrt ist. Laut „Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen“ liegt die Planfläche in einem Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen (Geologisches Landesamt NRW 1980).

Direkte Inanspruchnahmen bzw. Überplanungen von Oberflächengewässern sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeführt. Erhebliche negative Beeinträchtigungen entstehen nicht. Bezogen auf das Grundwasser führen Versiegelung und Bodenverdichtung zur Verminderung der Grundwasserneubildung und einer verringerten Versickerung von Niederschlagswasser. Die beschriebenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung mit berücksichtigt.

e) Klima und Luft

Die Versiegelung kann kleinklimatische Veränderungen bedingen. Diese sind jedoch lokal begrenzt und werden als unerheblich eingestuft. Insgesamt sind für das Schutzgut Klima/ Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

f) Landschaft

Die Bebauung des Plangebiets führt zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird zum Bestandteil des Siedlungsbereichs. Durch die festgesetzte Eingrünung wird die Bebauung optisch in das Landschaftsbild eingebunden. Dadurch können die mit den Planungen verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft auf ein tolerierbares Maß reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine kulturhistorischen Denkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bisher nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung ist im Textblatt zur Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

h) Wechselwirkungen

Das Wechselwirkungsgefüge der Fläche ist aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen bereits anthropogen überformt und eingeschränkt. Natürliche Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Gewisse Wechselwirkungen sowohl für Tiere und Pflanzen (Nahrungshabitat) als auch für die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser, Boden und Landschaft sind gegeben. Durch die Versiegelung gehen Wechselwirkungen hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und für die abiotischen Schutzgüter teilweise verloren. Da nur ein Teil des großflächigen Ackers in Anspruch genommen werden soll, bleiben bisherigen Wechselwirkungsstrukturen insoweit bestehen.

5.8.2. Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, indem er Baurecht für einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer umfangreichen vorgelagerten Stellplatzfläche schafft. Diese Eingriffe sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu bilanzieren, um den erforderlichen Bedarf an Ausgleichsflächen zu ermitteln.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem „Bielefelder Modell zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Stadt Bielefeld, Umweltamt, 2013). Den einzelnen Biotopen des Ist-Zustands wird hierzu ein sogenannter ökologischer Verrechnungswert zugewiesen. Dieser wird mit der jeweiligen Eingriffsflächengröße multipliziert. Dies ergibt den erforderlichen Kompensationsflächenbedarf. In den Fällen, in denen Biototypen mit einem ökologischen Verrechnungsmittelwert < 0,5 überplant werden, ist bei der Berechnung zusätzlich die festgesetzte Grundflächenzahl zur Bestimmung der Eingriffsfläche als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes zu berücksichtigen.

Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Eingriffszeitpunkt, hierfür wurde im Jahr 2014 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Bilanziert wird die gesamte Fläche des Bebauungsplans. Die Eingriffsfläche entspricht der Bruttofläche der geplanten Nutzung (SO) und umfasst die überbaubare und nicht überbaubare Fläche. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 5.813 m². In Fällen, in denen Biototypen mit einem ökologischen Verrechnungswert < 0,5 überplant werden, wird zusätzlich die festgesetzte Grundflächenzahl zur Bestimmung der Eingriffsfläche als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes herangezogen:

Eingriffsfläche x ökologischer Verrechnungsmittelwert (ö. V.) = Kompensationsbedarf (KFB), wobei für die nicht überbaubare Fläche ein Abschlag von 20% vorgenommen wird. In der Summe ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von gerundet 1.657 m²** (siehe nachfolgende Tabelle 2 des Umweltberichts).

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können nach dem „Bielefelder Modell“ nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Ist-Zustandes

Biotoptyp Ist-Zustand	Planzustand	Gesamtfläche in m ²	ö. V.	KFB in m ²	KFB in m ² - 20%
Acker	überbaubare Fläche	4.359,75	0,3	1.307,93	
Acker	nicht überbaubare Fläche	1.453,25	0,3		348,8
Summe	5.813	5.813			1.656,73

Abkürzungen / Anmerkungen:

ö. V. ökologischer Verrechnungsmittelwert
GRZ Grundflächenzahl
KFB Kompensationsflächenbedarf

Das betreffende Grundstück war bisher unversiegelt. Da an dieser Stelle bisher unbebaute Flächen erstmals neu in Anspruch genommen werden, sind die Schutzgüter Boden und Wasser in besondere Weise betroffen. Daher ist die Entscheidung getroffen worden, den Eingriff vollständig auszugleichen.

Da in der Umgebung des Vorhabens bzw. in Altenhagen keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich in Höhe von 1657 m² im Rahmen des städtischen Ökokontos „Beweidungsprojekt Johannisbachau“, Ausgleichsfläche 037/003, vorgenommen. Die Bereitstellung dieser Flächen durch die Stadt Bielefeld erfolgt auf Grundlage des § 135 (2) BauGB.

Das Ökokonto umfasst folgende städtische Grundstücke:

- Gemarkung Brake, Flur 3, Flurstück 181 tlw.
- Gemarkung Brake, Flur 3, Flurstück 182 tlw.
- Gemarkung Brake, Flur 4, Flurstück 592 tlw.
- Gemarkung Bielefeld, Flur 54, Flurstück 1678.

Auf diesen Flächen hat die Stadt Bielefeld gem. § 16 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 5a Landschaftsgesetz im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft Extensivgrünland und untergeordnet Gehölzanzpflanzungen und Kleingewässer angelegt. Diese Flächen werden dem Sonstigen Sondergebiet, in dem künftig Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig sind, gem. § 1a (3) Satz 4 i. V. m. § 9 (1a) zugeordnet. Ergänzend werden vertragliche Regelungen zur Gewährleistung des Ausgleichs getroffen.

5.8.3. Artenschutz

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist zu prognostizieren, inwieweit mit seiner Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezogen auf europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhang 1 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) betroffen sein könnten. Sollte dies der Fall sein, sind Vermeidungs- oder auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann. Dies führt im Ergebnis zur Nichtigkeit des Bebauungsplans, weil ein Bebauungsplan, der nicht umgesetzt werden kann, nicht erforderlich ist und damit gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstößt.

Die Artenschutzprüfung im Rahmen des Umweltberichts erfolgt zweistufig. Im Rahmen der ersten Stufe werden alle potenziell betroffenen Arten erfasst. Dies sind verschiedene Fledermaus- und Vogelarten sowie der Kammmolch und die Zauneidechse. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezogen auf Fledermäuse konnte ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten verfügen über einen so großen Aktionsradius, dass das Plangebiet als Jagd-

revier nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Kammmolch und die Zauneidechse sind ebenfalls nicht betroffen. Im Umfeld des Vorhabens kommen potenziell 24 Vogelarten vor. Nur zwei Arten, die Mehlschwalbe und die Rauchschalbe, wurden vor Ort angetroffen. Keine der Vogelarten ist von der Planung in einer Weise betroffen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wären. Dies gilt auch für die Mehl- und die Rauchschalbe. Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

5.9. Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben keine unmittelbare Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Sie werden intensiv ackerbaulich genutzt. Belange von Freizeit und Erholung sind nur insoweit betroffen, dass die Fläche bisher Teil des für die Ravensberger Hügellandschaft typischen Landschaftsbilds ist, das von Spaziergängern und Freizeit-Radfahren entsprechend wahrgenommen wird. Dieses Landschaftsbild wird sich infolge der Umsetzung des Vorhabens verändern, dies ist unvermeidlich. Nachteilige Folgen können durch Baumpflanzungen und Eingrünung des Grundstücks weitgehend reduziert werden.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen:

Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO	0,58 ha
- davon überbaubare Grundstücksfläche	0,17 ha
- davon Fläche für Stellplätze	0,23 ha
- davon Anpflanzungsfläche	0,08 ha
Gesamtfläche Plangebiet	0,58 ha

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wurde geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Darüber hinaus hat sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Kosten für die anstehenden infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Für die Stadt Bielefeld fallen keine Kosten zur Erschließung des Plangebiets an.

Bielefeld, im Dezember 2015