

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

- **Zusammenfassende Erklärung**
(gemäß § 10a BauGB)

Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 10a BauGB)

zur

1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

1. Einleitung

Die in § 10a BauGB vorgesehene „zusammenfassende Erklärung“ beruht auf den Vorgaben des Art. 9 Abs. 1b) der UP-RL.

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen:

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne nordwestlich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1 ha und beinhaltet in der Gemarkung Senne 1, Flur 18 die Flurstücke: 428, 705 und eine Teilfläche von 1563.

2. Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel der langfristigen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung im Stadtbezirk Senne soll durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Knotenpunkt Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße umgesetzt werden.

Hierzu ist die Neubebauung und Neuerschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die bestehenden baulichen Strukturen sind zur Umsetzung des Planungsziels nicht geeignet.

Vor dem Hintergrund einer Umstrukturierung einer bestehenden Baufläche entspricht diese Herangehensweise dem Planungsgrundsatz „Erhalt, Umbau, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile“. Hierdurch können Neuausweisungen neuer Bauflächen im Außenbereich maßgeblich verhindert oder eingeschränkt sowie auch potenzielle Brachen von nicht mehr nachnutzbaren Bauflächen verhindert werden.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne vom 18.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/ S 48 „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße“, den Beschluss zur 248. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 25.01.2019 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.01.2019 im Sennesaal, Senner Markt 1, 33659 Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.01.2019 bis zum 01.03.2019; die frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter erfolgte vom 24.05.2019 bis zum 01.07.2019.

Entwurf und öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Senne am 10.10.2019 die Entwurfsbeschlüsse gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 06.03.2020 bis zum 06.04.2020 stattgefunden. Die durch die Schließung der Verwaltungsgebäude zum Schutz vor dem Coronavirus unterbrochene Auslegung hat ergänzend vom 25.05.2020 bis zum 15.06.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 06.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 statt.

Nachbeteiligung

Eine Nachbeteiligung der von der Planung Betroffenen gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB hat vom 15.09.2020 bis zum 02.10.2020 stattgefunden.

2. Entwurf und 2. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.04.2021 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Senne am 12.04.2021 die 2. Entwurfsbeschlüsse gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB des 2. Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 14.05.2021 bis zum 14.06.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 10.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 statt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 07.10.2021 und dem Stadtentwicklungsausschuss am 02.11.2021 - am 11.11.2021 durch den Rat der Stadt Bielefeld gefasst worden.

Der verbindliche Geltungsbereich überlagert in Teilflächen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“. Mit Rechtskraft der 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" werden die Festsetzungen des seit dem 15.09.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Senne, nordwestlich der Kreuzung Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst überwiegend unbebaute Grundstücke. Lediglich an der Windelsbleicher Straße befinden sich gemischt genutzte Gebäude (Nr. 210 – 214) mit Wohnungen und einigen gewerblichen Nutzungen, darunter ein Optiker, Praxisräume eines Physiotherapeuten eine Musikschule sowie mehrere Garagen. Im rückwärtigen Teil befinden sich Gärten bzw. stellt sich das Gebiet als Gartenbrache dar.

Umweltprüfung

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, biologische

Vielfalt und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Auswertung wird in der Anlage E „Umweltbericht“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/ S 48 „Breipohls Hof“ primär Wirkungen auf das Schutzgut Tiere – jedoch in geringem Umfang – aus. Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von rund 529 m² ermittelt wurde. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern auf Ökokontoflächen bereitgestellt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Die Stadt Bielefeld sowie die Untere Naturschutzbehörde überwachen im Rahmen des Abbruchs die Anwendung der genannten Maßnahmen sowie etwaige Zuwiderhandlungen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der Notwendigkeit artenschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzquartiere) ist die fach- und sachgerechte Montage zu überwachen bzw. zu prüfen.

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen Kontrollen potenzieller Fledermausquartiere an Bäumen und Gebäuden vor dem jeweiligen Abriss / Rodung sowie die Schaffung entsprechender Ersatzquartiere an den im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäuden oder den Bäumen. Abgängige Nistkästen sind in Folge gleichartig zu ersetzen.

Zum Schutz von Mehlschwalben sind zwei Ersatznistkästen bzw. alternativ ein Doppelschwalben-nest am Gebäude Windelsbleicher Straße 217 anzubringen. Die Montage hat vor Abriss der im Plangebiet befindlichen Gebäude zu erfolgen.

Immissionsschutz

Gewerbelärm

Für gewerbliche Nutzungen und technische Anlagen erfolgt die Berechnung der Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 2017).

Im Ergebnis der Ermittlung durch den Gutachter sind folgende Punkte zu beachten:

- Anlieferungsvorgänge zu den beiden Sondergebieten im Nachtzeitraum sind nicht möglich.
- Die Öffnungszeit ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Die Öffnungszeit ist so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren. Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr führt eine Nutzung des Parkplatzes zu höheren Mittelungs- und Spitzenpegeln als zulässig.
- Mit den genannten betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der
- TA Lärm (2017) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe an den vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden.
- Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Lebensmittelmarktes sind mit dem gewählten Ansatz unkritisch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine erneute Prüfung erforderlich, wenn die Detailplanung der Anlagen vorliegt.

Verkehrslärm

Bzgl. des Verkehrslärms sind die unmittelbar südlich bzw. westlich des Plangebietes angrenzenden Straßen Windelsbleicher Straße und Friedrichsdorfer Straße zu berücksichtigen. Die in diesem Fall zugrunde gelegte Verkehrsbelastung wurde gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) sowie anhand von Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte anschließend gemäß Richtlinien zum Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005.

Im Ergebnis der Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen sind laut Gutachter folgende Punkte zu beachten:

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall führt im Verlauf der untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung. Der Anstieg zum Prognose-Nullfall beträgt in den meisten Fällen zwischen 0,5 und maximal 2,2 dB(A).
- Am Haus Windelsbleicher Straße 217 sind im Prognose-Planfall mit maximal 69,2/57,7 dB(A) tags/nachts die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten.
- Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsbeeinträchtigung von 70/60 dB(A) wird an keinem Immissionsort überschritten.

Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den genannten Maßnahmen realisierbar ist. Mögliche Konflikte durch haustechnische Anlagen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Lichtimmissionen

Bei Umsetzung der Planung ist mit Lichtimmissionen durch von einem Lichtplaner vorgegebene Leuchten zu rechnen. Geplant sind neben Beleuchtungen am Gebäude auch Beleuchtung der Freiflächen (insb. im Bereich der Stellplätze) sowie mit Lichtimmissionen durch die Fahrzeugnutzungen auf dem Stellplatz selbst.

Vorgesehen sind zudem die Verwendung der Lichtfarbe 830 sowie die Anbringung eines Abblendrasters an allen Leuchten. Der Betrieb der Leuchten wird zum Tageszeitraum (zwischen 6 und 22 Uhr) berücksichtigt. Hinsichtlich der Auswirkungen der Außenbeleuchtungsanlage werden die Immissionsrichtwerte der Lichtrichtlinie NRW eingehalten. In Einzelfällen kommt es jedoch voraussichtlich zu Überschreitungen hinsichtlich einer möglichen Blendung. Aufgrund der Wahl der Lichtfarbe (Warmweiss) sowie die Wahl von Abblendrastern wird eine Blendwirkung verhindert.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Fahrzeugnutzung auf dem Gelände stellt der Gutachter fest, dass an den maßgeblich frequentierten Ausfahrten keine Störwirkungen durch Lichtimmissionen zu erwarten sind. Gegenüber Einzelgebäuden sind Störwirkungen nicht auszuschließen. Mithilfe eines Sichtschutzstreifens können Lichtimmissionen verhindert werden. Zur Minderung der Lichtimmissionen werden daher ein Sichtschutzstreifen am Zaun bzw. blickdichte Einfriedungen festgesetzt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bezogen sich auf folgende Themen:

- Beschränkung des Baukörpers des geplanten Marktgebäudes auf eine eingeschossige Bauweise,
- Umfang der Baugrenzen im Bereich des geplanten Marktgebäudes,
- Begrenzung der Verkaufsfläche und des zulässigen Sortiments,
- Ausschluss von Wettbüros,
- Reduktion der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen,
- Aufstockung des geplanten Marktgebäudes um Wohnnutzungen im Obergeschoss,
- Lage des Marktgebäudes innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (Abrücken von Windelsbleicher Straße),
- Ergänzung einer 3-D Visualisierung zur geplanten Bebauung,
- naturnahe Gestaltung der Freiflächen,

- Anpflanzung von Bäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze,
- Anlage eines Fuß- und Radweges, insbesondere Sicherstellung einer ausreichenden Breite sowie Beleuchtung und Sicherung über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Planungsverwirklichung,
- Beibehaltung der Bushaltestellen des ÖPNV,
- Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen (Abschottung Parkplatz gegenüber nördlich angrenzender Wohnbebauung, Einhausung Fahrradstellplätze),
- Errichtung einer Lärmschutzwand nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung,
- visuelle Abschirmung des Parkplatzes gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken,
- Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Zufahrten (Beschränkung).

Den Bedenken bzgl. der Beschränkung des geplanten Marktgebäudes auf eine eingeschossige Bauweise wurde mit der Festsetzung zur Zulässigkeit eines Vollgeschosses für das Marktgebäude entsprochen. Im Laufe des Verfahrens wurde die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in einem Obergeschoss festgesetzt. Diese betrifft jedoch nur Teilflächen des im Erdgeschoss zulässigen Marktes.

Den Bedenken bzgl. dem Umfang der Baugrenzen sowie zur Positionierung des Baukörpers innerhalb des Plangebietes wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprochen.

Den Bedenken bzgl. der Begrenzung der Verkaufsfläche sowie zum Sortimentsumfang wurde durch entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche sowie zur Bielefelder Sortimentsliste entsprochen.

Der Anregung bzgl. des Ausschlusses von Wettbüros wurde durch eine Nichtzulässigkeit im Sondergebiet entsprochen.

Der Anregung bzgl. der Aufstockung des Marktgebäudes um Wohnnutzungen wurde durch eine entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung entsprochen.

Der Anregung bzgl. der Ergänzung einer 3-D Visualisierung wurde durch Einfügen einer entsprechenden Darstellung in die Begründung entsprochen.

Der Anregung bzgl. der naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen wurde durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen sowie textlichen Festsetzungen zur Grundstücksbe- und -eingrünung entsprochen.

Den Anregungen bzgl. des Fuß- und Radweges wurde durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes entsprochen.

Den Bedenken bzgl. des erhöhten Verkehrsaufkommens wurde durch Erstellung eines Verkehrsgutachtens und damit einhergehender Bewertung der verkehrlichen Entwicklung insb. im Planfall entsprochen.

Der Anregung bzgl. der Beibehaltung der Bushaltestelle wird durch Beibehaltung der Bushaltestelle entsprochen (diese ist nicht Festsetzungsgegenstand der Bauleitplanung).

Der Anregung bzgl. der Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen wurde durch entsprechende Festsetzung einer Lärmschutzwand gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken entsprochen. Weitergehende Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Der Anregung bzgl. der Abschirmung des Parkplatzes gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken wurde durch Festsetzung zum Schutz vor Lichtimmissionen entsprochen.

Die übrigen Anregungen und Einwendungen wurden abgewogen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB bezogen sich auf:

- Korrektur der Kompensationsflächenberechnung hinsichtlich des Voreingriffszustand,
- Lage der externen Kompensationsflächen im Bielefelder Stadtgebiet im räumlichen Verhältnis zum Plangebiet,

- vertragliche Vereinbarung zur Anbringung zweier artenschutzfachlich erforderlicher Nistkästen außerhalb des Plangebietes,
- Altstandorte im Plangebiet,
- Ergänzung von Aussagen zum Nebengewässer 41.04.01 in den Planunterlagen,
- Lage der Erschließungsstraße im Gestaltungsplan,
- Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Überbauung des Nebengewässers,
- Erfordernis der Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung,
- Erfordernis der Aufnahme eines Hinweises zum Denkmalschutz,
- Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet,
- Erfordernis kleinteiligerer Bebauung entlang der Windelsbleicher Straße sowie der Friedrichsdorfer Straße,
- Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Friedrichsdorfer Straße,
- von der Planung potentiell betroffene Leitungsnetze,
- von der Planung potentiell betroffene Gasleitungen,
- Nachweispflicht hinsichtlich der Verträglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes samt zulässiger Verkaufsfläche,
- Beschränkung des zulässigen Sortiments hinsichtlich des geplanten Marktes,
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb des geplanten Marktgebäudes.

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen und Einwendungen wurden abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) sind von der Öffentlichkeit im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Reduzierung der Attraktivität des nördlich angrenzenden Grundstückes, durch Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Vermüllung und Lärmbelästigung durch festgesetzten Fuß- und Radweg,
- Störung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch Lichtimmissionen,
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung,
- Lage des zulässigen Werbepylons am nördlichen Plangebietsrand,
- Beeinträchtigung des im Umfeld vorhandenen Einzelhandelsangebotes durch die Ansiedlung eines zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Angebotes,
- Verpflichtung zu einer Umwandlung in Wohnnutzungen bei Leerstand des geplanten Marktgebäudes.

Den Bedenken bzgl. der potentiellen Lichtimmissionen wurde durch Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen entsprochen. Weitergehende Anforderungen können im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und umgesetzt werden, da sie aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowieso einzuhalten sind.

Der Anregung zum Erfordernis einer Lärmschutzeinrichtung gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken wurde durch Festsetzung einer Lärmschutzwand entsprochen.

Die übrigen Anregungen und Einwendungen wurden abgewogen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bezogen sich auf:

- Regelung zur Kostenübernahme der externen Kompensationsmaßnahmen durch den Investor,
- Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich den planungsrelevanten Arten Fledermäuse und Mehlschwalbe,
- Erfordernis einer Aussage zum Altstandort,
- Erfordernis der Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung,
- Schutz von vorhandenen Leitungstrassen,
- Aussagen zu Taktung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes,
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sondergebiet,

- Begrenzung der zulässigen Überbauung der Grundstücksflächen,
- Leitungsschutz und Baumpflanzungen,
- Aussagen zur Raumwärmeversorgung.

Der Anregung bzgl. Aussagen zum Altstandort im Plangebiet wurde durch Darstellung in Begründung und Umweltbericht sowie einem Hinweis in den Textfestsetzungen entsprochen.

Der Anregung bzgl. Ergänzungen der Festsetzungen zu planungsrelevanten Arten wurde durch Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz in den Bebauungsplan entsprochen.

Der Anregung bzgl. des Schutzes von Leitungstrassen wurde durch Aufnahme eines Hinweises zum Leitungsschutz in den Bebauungsplan entsprochen.

Die übrigen Einwendungen und Anregungen wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans. Die Hinweise wurden soweit B-Plan-relevant aufgenommen.

Im Rahmen der Nachbeteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (Betroffenenbeteiligung) sind von der Öffentlichkeit im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken,
- Effektivität der festgesetzten Lärmschutzwand gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken,
- Lage des festgesetzten Fuß- und Radweges (Geh- und Fahrrecht) zwischen Lärmschutzwand und nördlich angrenzenden Grundstücken,
- Berücksichtigung der im Gestaltungsplan dargestellten Einkaufswagenbox in der schalltechnischen Untersuchung,
- Begrenzung der Öffnungszeiten der zulässigen Einrichtungen des Einzelhandels und des Ladenhandwerks (geplante Bäckerei),

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. abgewogen.

Im Rahmen der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (2. Öffentliche Auslegung) sind von der Öffentlichkeit im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Umsatzumverteilung bei bestehenden Nahversorgern von 10% als Obergrenze,
- Ansatz der Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Umfeld der Planung,
- Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sondergebiet und dem damit verbundenen Erfordernis von Spielangeboten,
- Lärmbeeinträchtigungen durch den geplanten Fuß- und Radweg (Geh- und Fahrrecht),
- Effektivität und Dimensionierung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen / Lärmschutzwand sowie der der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Schallpegel und Immissionsorte bezüglich einzelner geplanter Nutzungsbausteine und gegenüber der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ zulässigen baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke,
- Berücksichtigung eines Wegerechts auf dem nördlich angrenzenden Grundstück,
- Einschränkungen der Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstückes durch die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Verkehrsplanung sowie Abstimmungserfordernis mit den zuständigen Behörden und Ämtern,
- Erhebung der Verkehrszahlen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung,
- Lage der festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet im Verhältnis zu den in der Umgebung vorhandenen Baufluchten entlang der Windelsbleicher Straße,
- Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Zuge der bereits stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet,
- Verlust von Stellplätzen für Nutzungen im Umfeld des Plangebietes,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes,

- Ermittlung der Besonnung / Verschattungseffekte gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken,
- Lage des ÖPNV-Haltepunktes,
- Anlieferungsverkehre und Dimensionierung der notwendigen Grundstückszufahrten im Plangebiet,
- Zulässigkeit von Werbeflyern an der Windelsbleicher Straße sowie von Werbeanlagen im Plangebiet,
- Lichtimmissionen bezüglich der nördlich angrenzenden Grundstücke,
- Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ,
- Im Kreuzungsbereich Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße zu erhaltende Bäume,
- Darstellung von Grünflächen im Gestaltungsplan.

Den Bedenken bzgl. der Verkehrsplanung wurde durch mehrfache Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Ämtern entsprochen.

Die übrigen Einwendungen und Anregungen wurden abgewogen oder betrafen nicht Regelungsbestandteile des Bebauungsplans.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der 2. Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB bezogen sich auf:

- Darstellung / Aktualisierung des Voreingriffszustandes sowie des daraus abgeleiteten externen Kompensationsflächenbedarfes,
- Berücksichtigung temporär hoch anstehende Grundwasserstände,
- Zulässigkeit von Drainagen,
- Berücksichtigung der vorhandenen Altstandorte im Zuge des Rückbaus aufstehender Gebäude im Plangebiet,
- Änderung des im Hinweis zum Altstandort benannten Ansprechpartners,
- Anpassung der textlichen Ausführung zu vorhandenen Altstandorten im Plangebiet,
- Abstimmungserfordernis hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung,
- Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz,
- Anpassung der Darstellung der geplanten Radwegführung im Gestaltungsplan im Bereich der Bushaltestelle,
- Darstellung der Entwässerung und der Entwässerungskonzeption für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich, redaktionell in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. abgewogen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planentscheidung

Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Ergänzung im direkten Umfeld bzw. im Rahmen des Zentralen Versorgungsbereiches im Stadtbezirk Senne: Windelsbleicher Straße (Typ C).

Alternative Standorte innerhalb bzw. direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich zur Unterbringung entsprechender Nutzungen bestehen nicht.

Auch verfügt der vorhandene Einzelhandelsstandort im Bereich des „Senner Marktes“ aufgrund der bestehenden baulichen und räumlichen Strukturen nicht über die Möglichkeit einer entsprechenden Erweiterung.

Das Bielefelder Einzelhandelskonzept von 2019 sieht das Plangebiet ferner bereits als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches vor (vgl. Anlage C: Begründung, Kap. Zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld“, S. 12).

Planungsalternativen

Aufgrund der vorgenannten Punkte ergeben sich Planungsalternativen insb. hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit.

Bezüglich der Stellung baulicher Anlagen wäre beispielsweise eine Errichtung des Marktgebäudes direkt an der Windelsbleicher Straße denkbar. Sie entspräche jedoch nicht der städtebaulichen Struktur der umliegenden Bebauung. Gleichzeitig würde der gesamte Parkplatz im hinteren Teil des Grundstückes liegen und somit zu relevanten Lärmimmissionen an benachbarten Grundstücken führen.

Auch eine Errichtung in zentraler Grundstückslage scheidet aus, da hier nicht auf die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung reagiert würde, gleichzeitig der Parkplatz teilweise vor, teilweise hinter dem Gebäude hergestellt werden müsste. Auch hier wären relevante Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Positionierung des Marktgebäudes im westlichen, hinteren Grundstücksbereich hingegen eröffnet die Möglichkeit der Arrondierung des Grundstückes zur Windelsbleicher Straße hin mit einer baulichen Struktur, welche sich der vorhandenen anpasst. Gleichzeitig kann der Parkplatz in eine zentrale Grundstücksposition gerückt werden, sodass das Marktgebäude im Westen sowie die arrondierenden Gebäude im Osten zu einer Abschirmung der Lärmimmissionen gegenüber der Umgebung beitragen.

Die Begrenzung des Marktgebäudes auf ein eingeschossiges Gebäude berücksichtigt zum einen die Anforderungen der Marktbetreiber, sie dient zugleich jedoch auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung im Westen des Plangebietes hinsichtlich beispielsweise der Belichtung und Besonnung der Grundstücke. Im Laufe des Verfahrens wurde die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Obergeschoss zugelassen. Dies betrifft jedoch nur einen untergeordneten Bereich des im Erdgeschoss zulässigen Marktgebäudes. Anhand einer Besonnungsstudie wurde zudem nachgewiesen, dass durch die nunmehr zulässige, teilweise mehrgeschossige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude hinsichtlich Belichtung / Besonnung ausgeht.

Zur Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur am östlichen Rand des Plangebietes wird hingegen eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Hinsichtlich der Belange insbesondere des Nachbarschutzes vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen sowie der inneren Organisation des Plangebietes stellt die ausgewählte Planungsalternative somit die geeignetste Variante dar.

7. Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung der 1. Änderung "Einzelhandel Windelsbleicher Straße/ Friedrichsdorfer Straße" des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“ unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes widersprechen.

Bielefeld / Koblenz, im September 2021