

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/T 8

„Nahversorgungsmarkt Topasstraße“

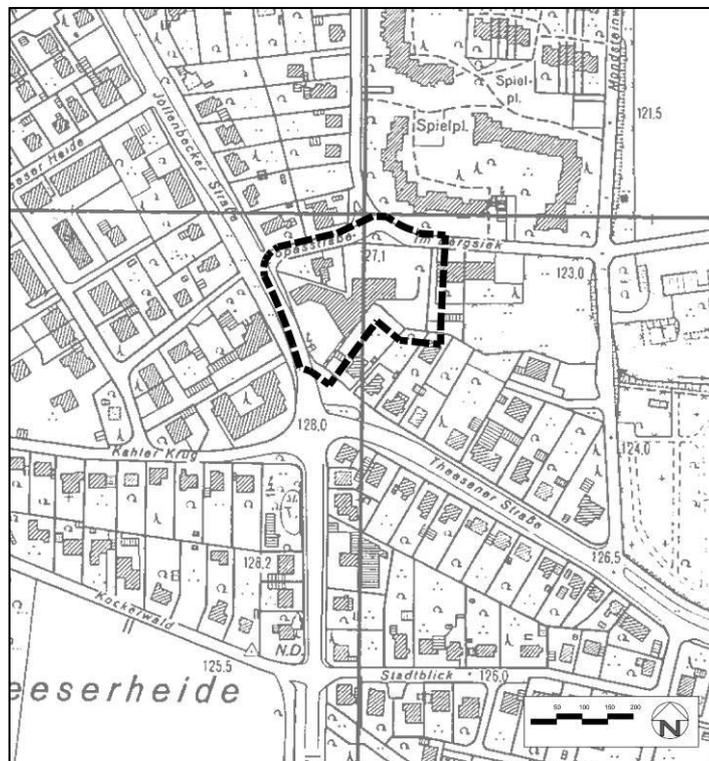
Plankonzeption

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-

(Stand Mai 2010)

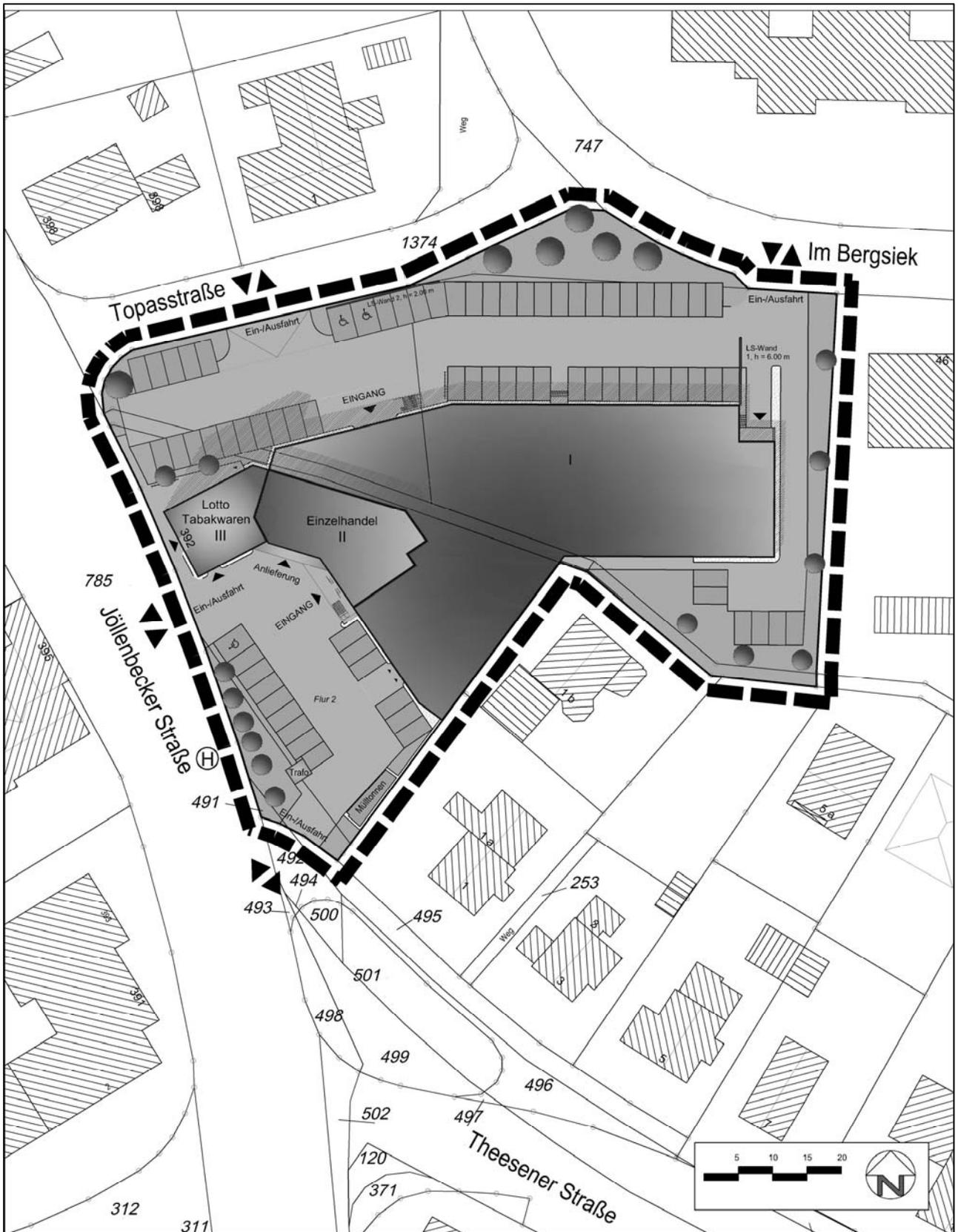
Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors - Vorentwurf (Verkleinerung)



Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors - Vorentwurf Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude
	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig
	Ein- und Abfahrtbereich
	Bushaltestelle
	Stellplätze
	versiegelte Hoffläche
	Grünfläche
	Vorschlag für anzupflanzenden Baum
	Lärmschutzwand
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bebauungsplan-Vorentwurf
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeines	12
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes Bestandsplan / Legende	12 14 - 15
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	16
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	17 - 20
4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens	17
4.2 Belange des Verkehrs	18
4.3 Belange von Freizeit und Erholung	19
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	19
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	19
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	19
4.7 Belange des Umweltschutzes	20
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Kompensationsmaßnahmen	20
5. Bodenordnung	20
6. Erschließungsanlagen	20
7. Flächenbilanz	21
8. Kostenschätzung	21
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	21
10. Projektbeteiligte	21

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, südöstlich der Topasstraße und südwestlich der Straße Im Bergsiek

-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 (3a) BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m² nicht überschritten wird, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Gemäß § 13a BauGB ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchzuführen. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereit gehalten werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck, Stadtteil Theesen, nördlich des Kreuzungsbereichs Jöllenbecker Straße / Theesener Straße, sowie nördlich der Flurstücke 337, 252; östlich der Jöllenbecker Straße, südlich der Topasstraße und westlich der Flurstücksgrenzen 1387, 1300, 538.

Die Lebensmittelmarktbetreiber JIBI betreibt derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 860 m² Verkaufsfläche. Neben dem Nahversorgungsmarkt befinden sich integriert in das Objekt ein Zeitschriftenladen mit Lotto-Annahmestelle, ein Backshop sowie eine Poststelle.

Das Gesamtobjekt stellt sich in der Geschossigkeit gestaffelt dar. Der unmittelbar zur Jöllenbecker Straße orientierte Gebäudeteil ist dreigeschossig; der Mittelbereich zweigeschossig; und der überwiegende Gebäudeteil verfügt über eine eingeschossige Bauweise.

Neben den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss befinden sich in den Obergeschossen Büroräume / Schulungsräume des Marktes sowie 4 Wohnungen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Marktes erfolgt sowohl von der Jöllenbecker Straße aus wie auch von der Topasstraße, wobei sich der größte Teil der Stellplätze an der Nordseite des Objektes befindet. Ebenso hat der Nahversorgungsmarkt zu diesen Gebäudeseiten seine Zugänge. Die Warenanlieferung des Marktes erfolgt derzeit von der Jöllenbecker Straße aus.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Zufahrt zur Gebäuderückseite vorhanden. Hierüber werden Lagerflächen im Kellerbereich des Objektes erschlossen.

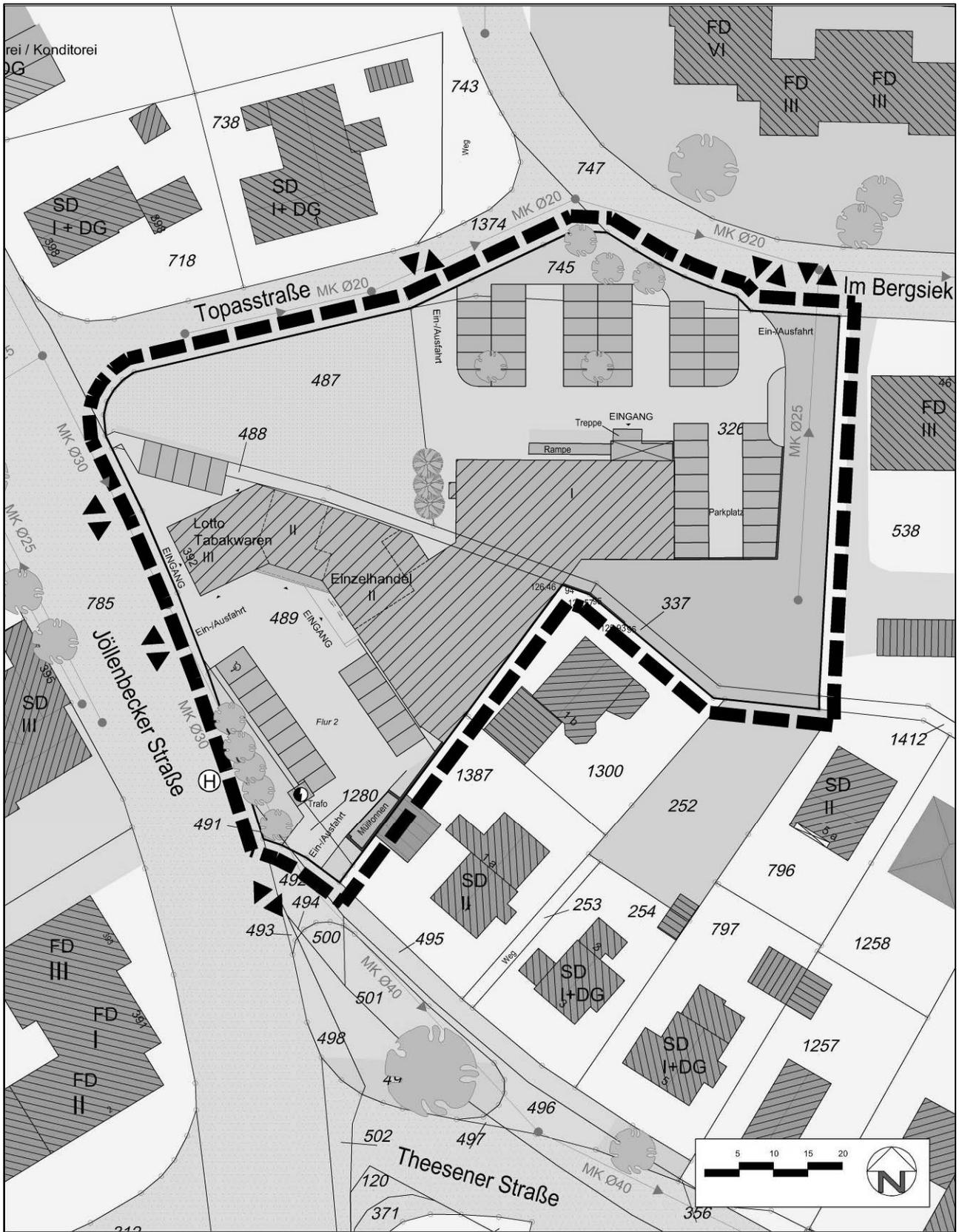
Nördlich des Nahversorgungsmarktes wurde in der Vergangenheit durch den Vorhabenträger ein Wohngebäude abgerissen. Die Fläche stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Auf den zur Jöllenbecker Straße gelegenen Stellplatzflächen ist eine Trafostation vorhanden.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Jöllenbecker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden.

Der Umgebungsbereich des Standortes ist geprägt durch Wohnhausbebauungen. Südlich und nördlich grenzt eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Unmittelbar östlich befindet sich eine 3-geschossige und nordöstlich eine 6-geschossige Wohnhausbebauung.

Entlang der Jöllenbecker Straße sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude vereinzelt Einzelhandelsnutzungen untergebracht.

Bestandsplan



Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptnutzung	
	allgemeines Wohnen
	sonstige Nutzung
II+DG	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss
FD	Flachdach
SD	Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Ein- und Abfahrtbereich
	Bushaltestelle
	Stellplätze
	versiegelte Hoffläche
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	Grünfläche
	Brachfläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
Signaturen der Katastergrundlage	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	vorhandener Mischwasserkanal
	Elektrizität

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld liegt der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Theesen.

Dieser zentrale Versorgungsbereich hat die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs D. Hierzu führt das Konzept auf Seite 15 Folgendes aus: „Bei den Zentren des Typs D handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Vorrangig dienen diese Zentren der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf.“

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche als Bereich für Wohnen sowie als „konzentrierter Versorgungsbereich“ dargestellt. Der Bereich entlang der Jöllenbecker Straße wird im RSK als D-Zentrum (Stadtteilzentrum) gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans II/T 4 „Im Bergsiek“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Jöllenbecker Straße ist als Straße I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) und die Theesener Straße als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 08.07.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“. Dieser weist für den gesamten Bereich des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus.

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nördlich der Topasstraße Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, ebenso wie im südlichsten Teil, nördlich entlang der Theesener Straße.

Westlich der Jöllenbecker Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/T 6 „Rehwinkel / Birkenstraße“. Die unmittelbar an der Jöllenbecker Straße in Gegenlage des Nahversorgungsmarktes gelegenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes zu schaffen.

4.1 Belange der Wirtschaft

Der Vorhabenträger unterhält derzeit am Standort einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 860 m² Verkaufsfläche. Ergänzend sind im Objekt Verkaufsflächen eines Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle, ein Backshop sowie eine Postannahmestelle vorhanden.

Aus Betreibersicht ist es aus wirtschaftlichen Erwägungen notwendig, den vorhandenen Markt zeit- und bedarfsgemäß zu erweitern. Hierbei sollen insbesondere Aspekte wie Barrierefreiheit, ansprechende Marktgestaltung, Sortimentserweiterung umgesetzt werden, um den Standort langfristig wirtschaftlich zu sichern.

Die Planungen sehen vor, die Verkaufsfläche des Marktes auf 1.442 m² zu erweitern. Im Zuge der Erweiterung soll der Bereich des Zeitschriftenladens mit Lotto-Annahmestelle unverändert (Verkaufsfläche ca. 74 m²) bleiben. Der Backshop sowie eine Annahmestelle einer Textilreinigung werden in den Markt integriert und sollen zukünftig insgesamt über eine Verkaufsfläche von zusammen ca. 64 m² verfügen. In Summe aller Teilflächen wird sich nach der Vorhabenplanung eine Gesamtverkaufsfläche im Objekt von ca. 1.580 m² ergeben.

Der Vorhabenstandort liegt nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Theesen. Dieser hat gemäß der Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs D (lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen).

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Ortsteil Theesen.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die BBE Handelsberatung in Münster gutachterlich untersucht, ob und inwieweit durch das Vorhaben landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.¹

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchung konnte darlegen, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen. Vielmehr kann für den Vorhabenstandort eine Verbesserung der Versorgungsfunktion festgestellt werden und somit eine Stärkung auch gemäß den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Konzeptes. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche zu empfehlen.“

Somit können gutachterlich landesplanerische und städtebauliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Der zur Jöllenbecker Straße hin orientierte mehrgeschossige Teil des Gebäudes soll in seiner Kubatur im Wesentlichen unverändert bleiben. Die Nutzungen in den Obergeschossen sollen nach der Erweiterung unverändert im Bestand erhalten werden.

¹ Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Bielefeld; BBE Handelsberatung Münster; Münster; November 2009

Die Erweiterungen sollen im Bereich des eingeschossigen Gebäudeteiles erfolgen. Im Zuge der Gesamtmaßnahmen wird die zur Topasstraße orientierte Eingangssituation des Marktes vollständig umgestaltet. Von der Topasstraße aus soll zukünftig eine zusätzliche Warenanlieferung für Fleischprodukte erfolgen.

Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen erfolgt für den Bereich nördlich des geplanten Baukörpers eine Umgestaltung der Stellplatzanlage sowie der Zu- und Abfahrten.

Bislang wurden die Nutzungen auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ genehmigt. Dieser Bebauungsplan weist für den Vorhabenstandort Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Das geplante Vorhaben ist nach der bestehenden Rechtslage unzulässig.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung gehen von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Das Vorhaben soll über die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

Unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB soll festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Jöllennecker Straße im Osten, Topasstraße und Im Bergsiek im Norden).

Die Kundenstellplätze sollen über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Topasstraße, ebenso wie einen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Straße Im Bergsiek aus erschlossen werden. Von der Stellplatzfläche im Norden des Plangebietes erfolgt auch die Fleischanlieferung des Marktes. Die übrige Warenanlieferung erfolgt auf der Westseite des Gebäudes von der Stellplatzanlage aus. Diese Stellplatzfläche wird weiterhin über die Jöllennecker Straße erschlossen.

Der zu erwartende Verkehr kann von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsmarktes unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Büroflächen und Wohnungen) entsteht ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 86 Stellplätzen. Gem. § 51 (1) Bauordnung NRW (BauO NRW) ist bei der Herstellung von Stellplätzen auch der öffentliche Personennahverkehr zu berücksichtigen. Bedingt durch die unmittelbare Lage an einer ÖPNV-Haltestelle kann der rechnerische Bedarf um ca. 15% reduziert werden, da davon auszugehen ist, dass Teile der Kunden den ÖPNV nutzen, um ihre Einkäufe zu erledigen. Somit sind für die vorhandenen und geplanten Nutzungen 77 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt erhöht sich die Stellplatzanzahl gegenüber dem heutigen Bestand (68 Stellplätze) um 9 Stellplätze.

Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend nördlich des Marktes untergebracht werden. Hierzu soll die bestehende Stellplatzanlage umgestaltet und erweitert werden. 6 Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner des Objektes werden südöstlich des Marktes vorgesehen. Die vorhandenen Stellplätze südwestlich des Marktes bleiben im Bestand erhalten.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden voraussichtlich keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Kahler Krug“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächsten Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Stadtbahn bestehen an den Haltestellen Babenhausen Süd (Linie 3) und Schildesche (Linie 1).

Vom Haltepunkt „Kahler Krug“ verkehren die Buslinien 54, 55, 56 stadteinwärts Richtung Babenhausen Süd, Schildesche und stadtauswärts Richtung Enger und Spenge. An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55, 56 werden von Montags bis Freitags mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren. Somit ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Vorhaben sieht eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes vor. Weite Teile des vorhandenen Objektes bleiben in ihrem Bestand unverändert.

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Die geplante Begrünung der Stellplatzanlagen sowie die Randeingrünung des Nahversorgungsmarktes - gegenüber dem nördlich und westlich angrenzenden vorhandenen Straßenraum- soll zu einem stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beitragen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um bereits baulich genutzte Flächen handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

Bodenbelastungen / Altlasten

Altstandorte sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem mäßig klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Objektes auf einer bereits genutzten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. die Stellplatzanlage sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten. Diese Auswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sollen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und in Abhängigkeit des Ergebnisses entsprechende Festsetzungen für aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

(gemäß städtebaulichem Konzept)

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches) ca. 0,6 ha

Einzelhandel

Vorhandene Verkaufsfläche ca. 967 m²
Geplante Verkaufsflächenerweiterung ca. 613 m²

Wohnen

Vorhandene Wohneinheiten ca. 4 WE

Büroflächen

Vorhandene Büro ca. 100 m²

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/T 8 „Nahversorgungsmarkt Topasstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/T 4 „Im Bergsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

10. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

JIBI Handel GmbH & Co.
Kurze Straße 4-6
33613 Bielefeld

Architektur:

Wiese Architekten
Steinstraße 2
33602 Bielefeld

Städtebauliche Planung:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld