

## Anlage

**A**

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / Br 35  
„Discounter Braker Straße/ Am Damm“**

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### Neuaufstellung

### Bebauungsplan Nr. III / Br 35

### „Discounter Braker Straße/ Am Damm“

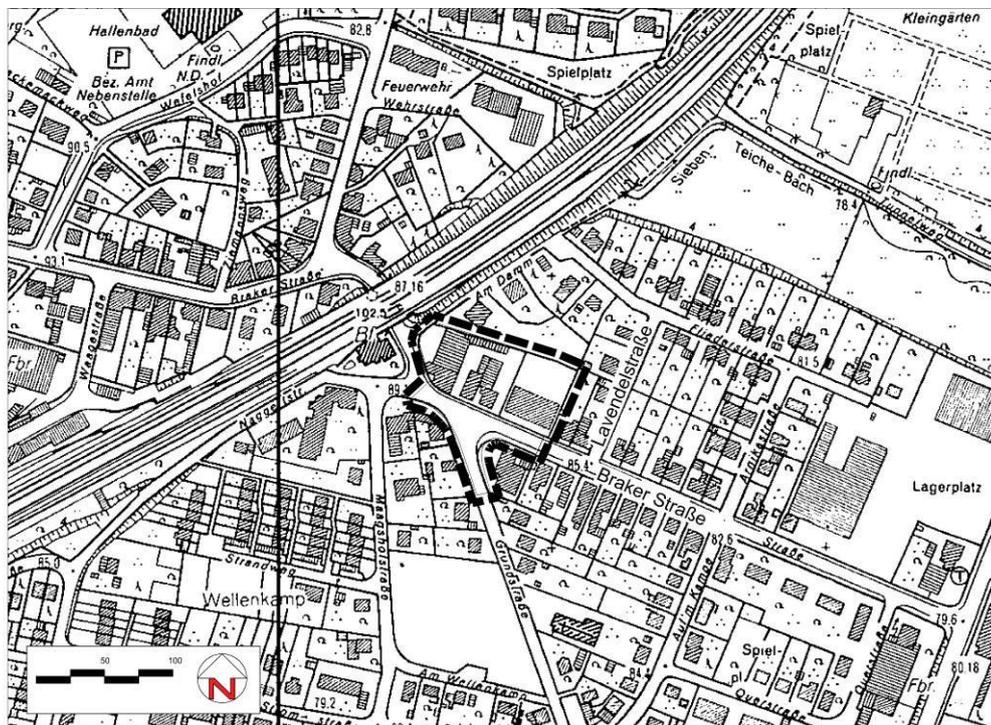
### Vorhaben- und Erschließungsplan

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### -Vorentwurf-

(Stand Januar 2012)

Übersichtsplan



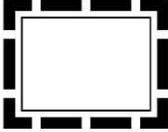
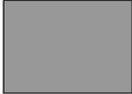
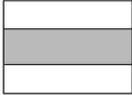
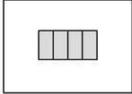
Bauamt 600.51

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

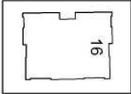
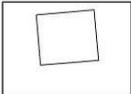
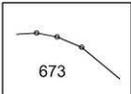


## Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf

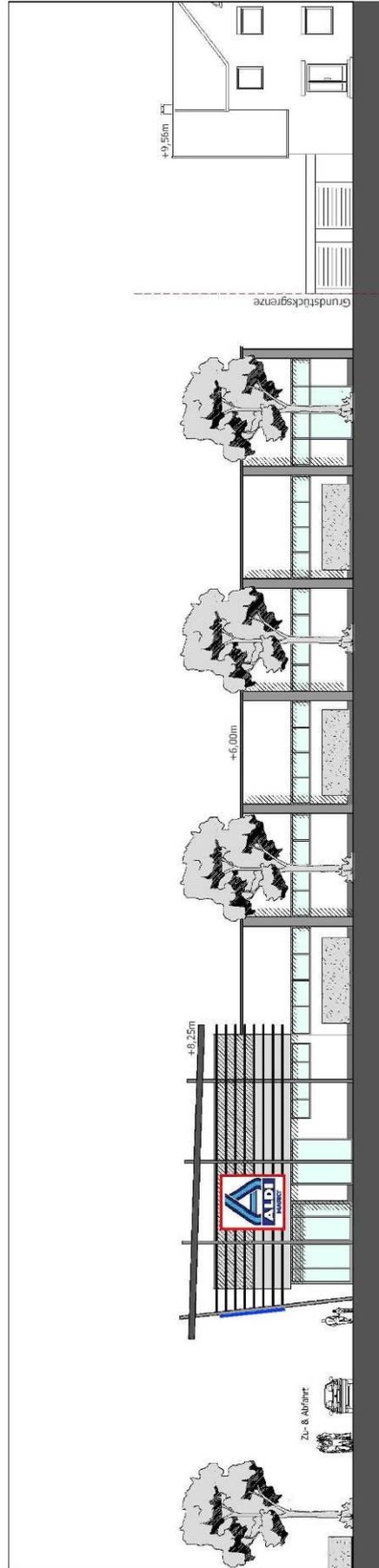
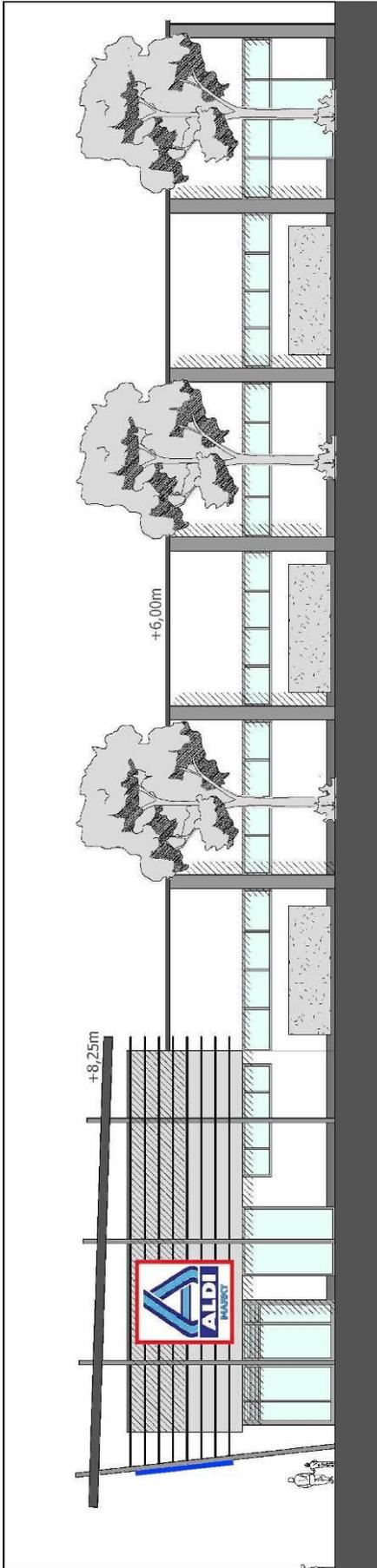
### Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	Stellplatzfläche
	Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche
	Baum
	Mauerelement

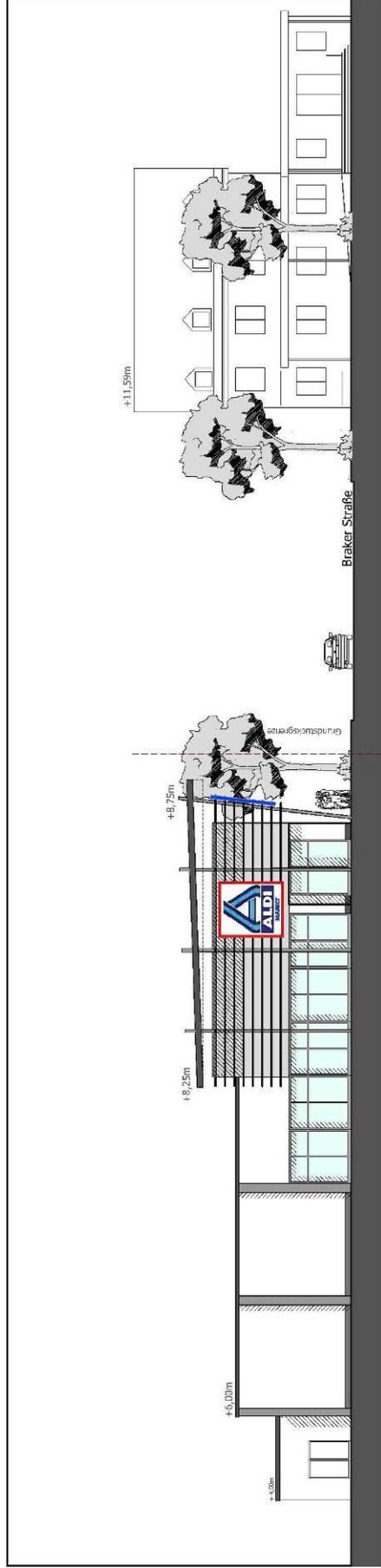
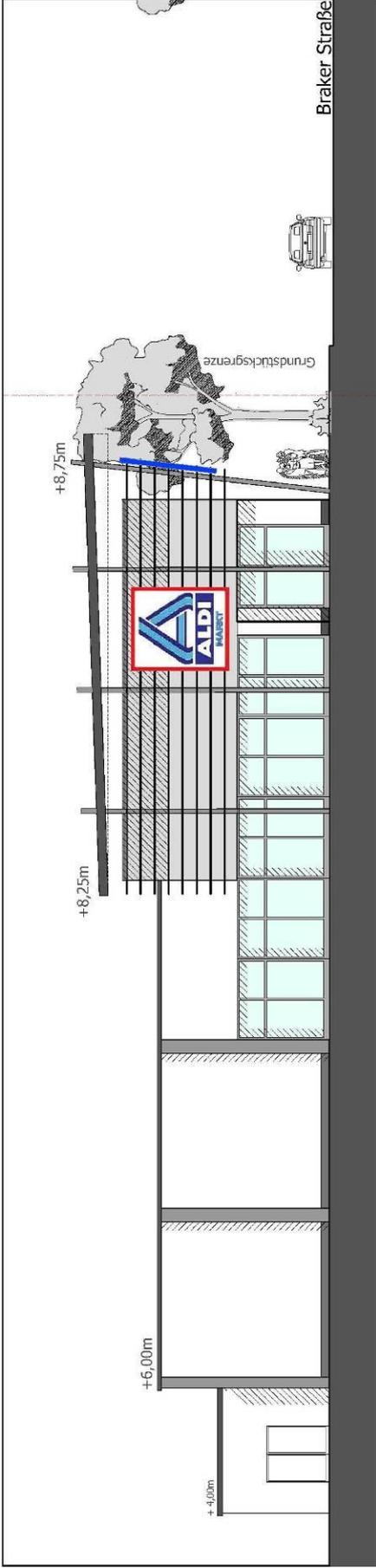
### Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

**Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Braker Straße -Vorentwurf**



**Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Parkplatzseite -Vorentwurf**



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Allgemeines**  
7
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**  
7
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen**  
11
- 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**  
14
  - 4.1 Belange des Einzelhandels**  
14
  - 4.2 Belange des Verkehrs**  
15
  - 4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**  
16
  - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**  
16
  - 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**  
17
  - 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**  
17
  - 4.7 Belange des Umweltschutzes**  
17
  - 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**  
18
  - 4.9 Artenschutz**  
18
- 5. Bodenordnung**  
18
- 6. Erschließungsanlagen**  
18
- 7. Flächenbilanz**  
18
- 8. Kostenschätzung**  
18

**9.**      **Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**  
19

**10.**     **Projektbeteiligte**  
19

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ für das Gebiet nördlich der Braker Straße und östlich der Straße Am Damm auf den Flurstücken 1437 und 1438 der Flur 11, Gemarkung Brake sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Braker Straße sowie der Grundstraße**

### **-Stadtbezirk Heepen-**

Verfahrensstand: Einleitungsbeschluss

#### **1. Allgemeines**

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom August 2011 soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 (3a) BauGB aufgestellt werden (siehe Anlage).

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 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ 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.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt werden.

#### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Brake, nördlich der Braker Straße und östlich der Straße Am Damm. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücken 1437 und 1438 der Flur 11, Gemarkung Brake sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Braker Straße sowie der Grundstraße.

In dem nördlichen Teil der Plangebietsfläche befinden sich derzeit ein Lebensmitteldiscountmarkt sowie drei weitere Wohn- und Geschäftshäuser in zweigeschossiger Bauweise.

Der Umgebungsbereich entlang der Braker Straße ist geprägt durch zumeist 2-geschossige Wohn- und Geschäftshausbebauungen. Entlang der Braker Straße sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude vereinzelt Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen sowie Gastronomie untergebracht.

Direkt nördlich an das Plangebiet anschließend befindet sich überwiegend Wohnnutzung, die in 1- bis 2-geschossiger Bauweise errichtet wurde. Davon nördlich gelegen befindet sich die ICE-Bahntrasse Bielefeld-Hannover.

Die verkehrstechnische Erschließung der durch das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen erfolgt derzeit von der Braker Straße aus. Die Stellplätze sowie der Zugang zum bestehenden Discountmarkt befinden sich an der Nordseite des Objektes. Auch die übrigen vorhandenen Nutzungen verfügen über rückwärtige Stellplatzflächen.

Die Braker Straße ist derzeit als Landesstraße (L 804) kategorisiert. Die Einmündung der Grundstraße in die Braker Straße ist weder durch eine Lichtsignalanlage geregelt noch befinden sich Abbiegespuren auf der Braker Straße.

Unmittelbar vor dem Objekt an der Braker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Braker Bahnhof mit Bahnanschluss (u.a. DB).

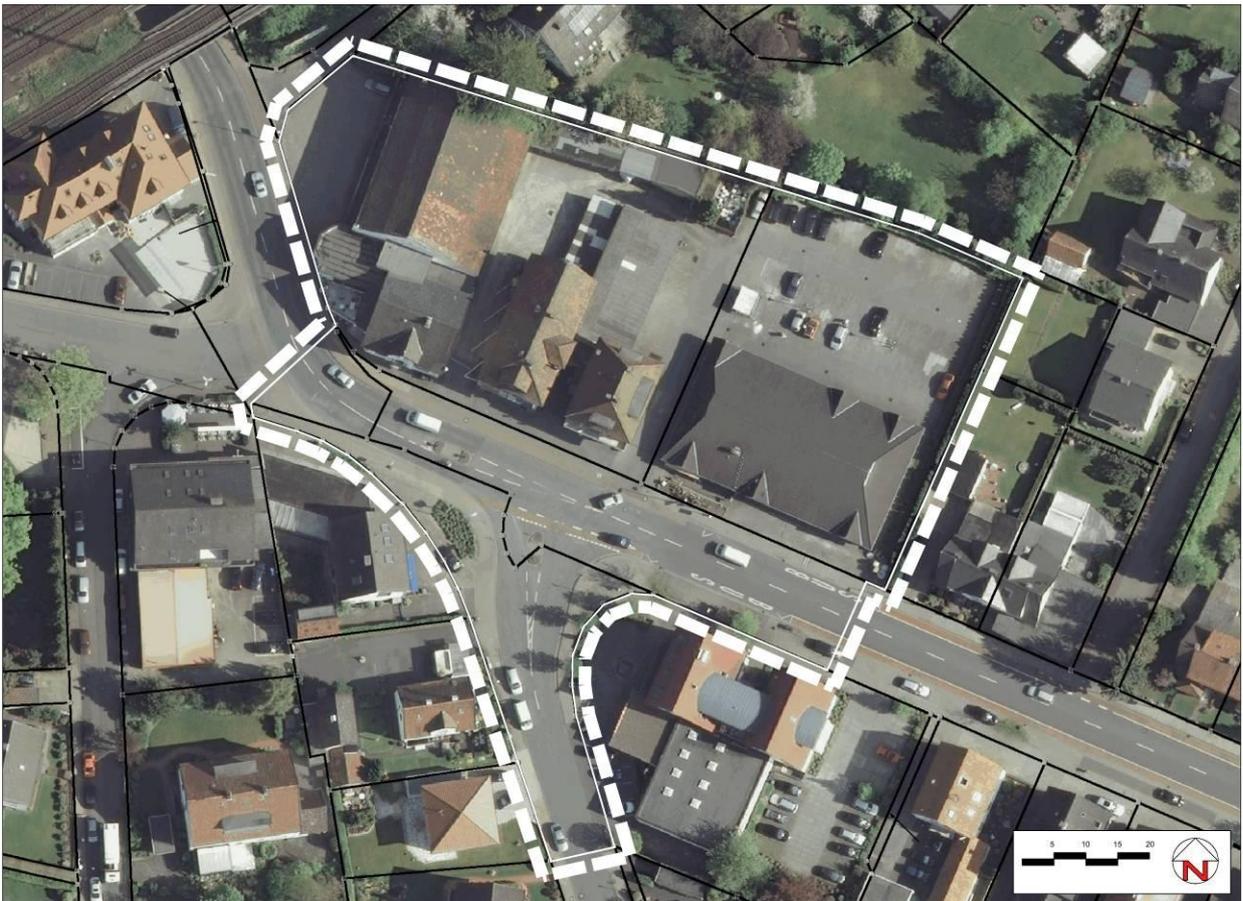
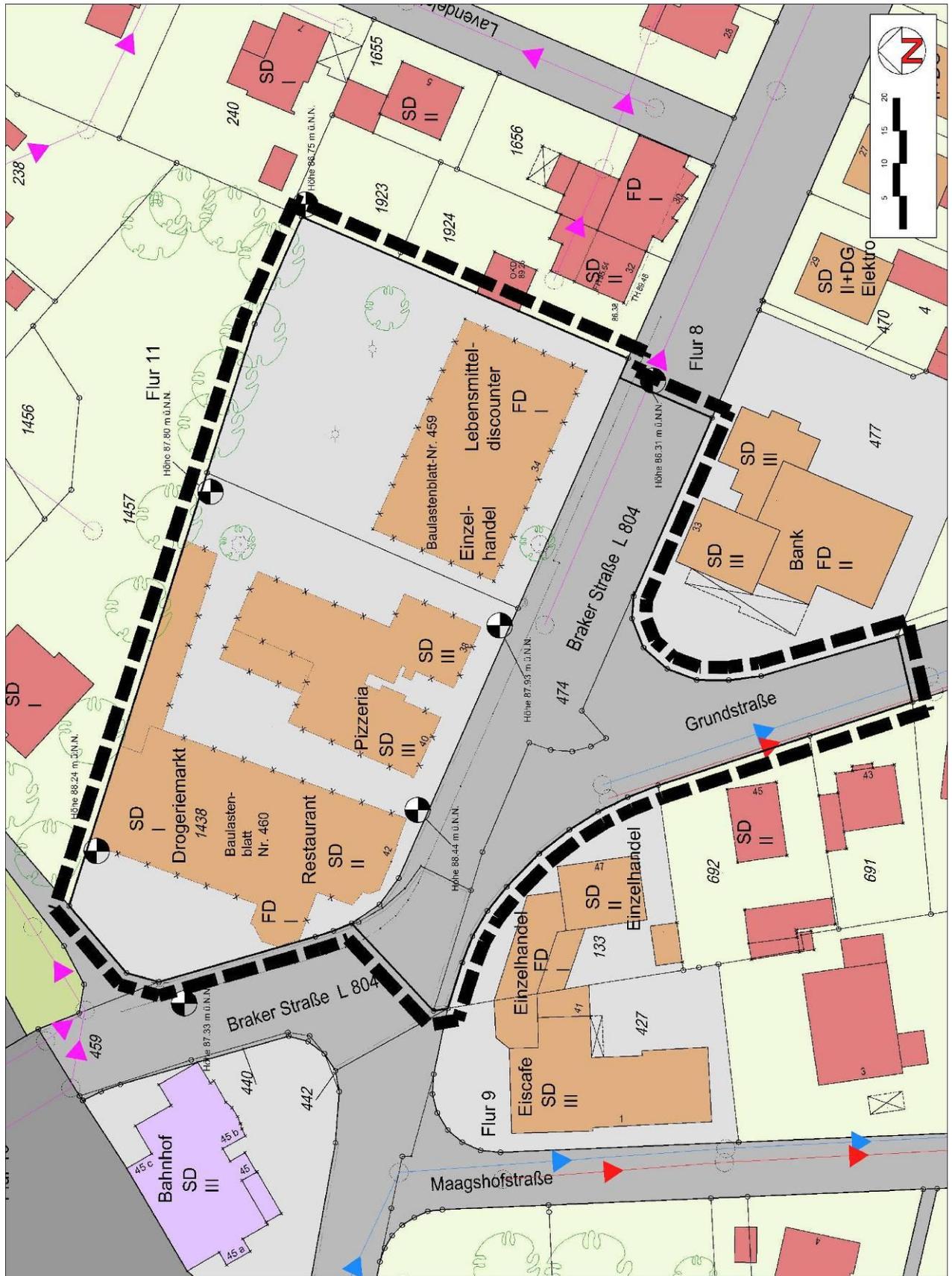


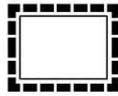
Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan



**Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Hauptnutzung**



allgemeines Wohnen



sonstige Nutzung



Gemeinbedarf

II

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig

SD

Dachform, z.B. Satteldach



öffentliche Verkehrsfläche



Bahn



vorh. Stellplatzfläche / Hof



Grundstücksfläche



Grünfläche



vorhandener Baum (nicht eingemessen)



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

**Signaturen der Katastergrundlage**



Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Höhe ü. N.N vorh. O.K. Gelände

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK)

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (*beschlossen durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009*) für die Stadt Bielefeld liegt der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Brake (*vgl. Abb.2*).

Dieser zentrale Versorgungsbereich hat die Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs C, welcher vorrangig der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auf Stadtteil- bzw. Stadtbezirksebene dient. Im kurzfristigen Bedarfsbereich soll das Angebot in diesen Zentren weitgehend vollständig sein. Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sollen ergänzend hinzutreten.

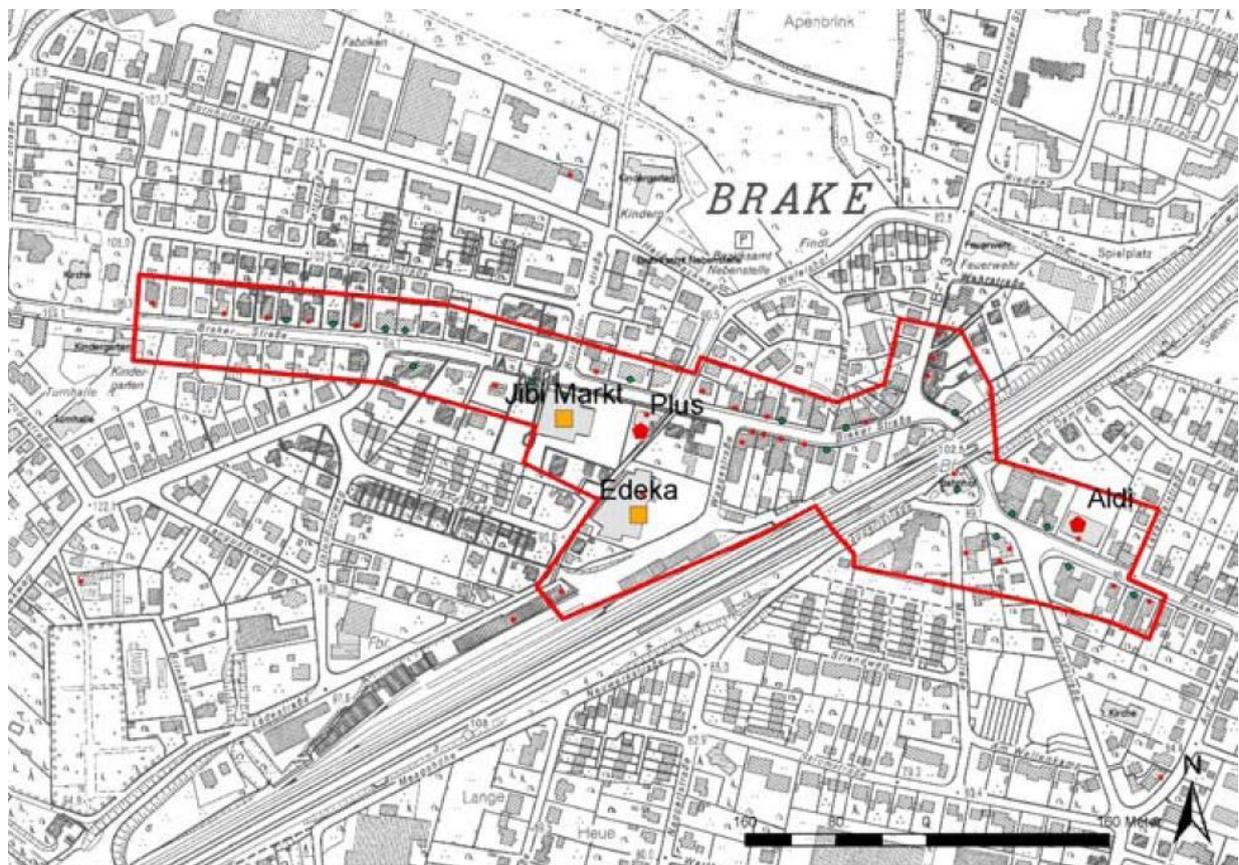
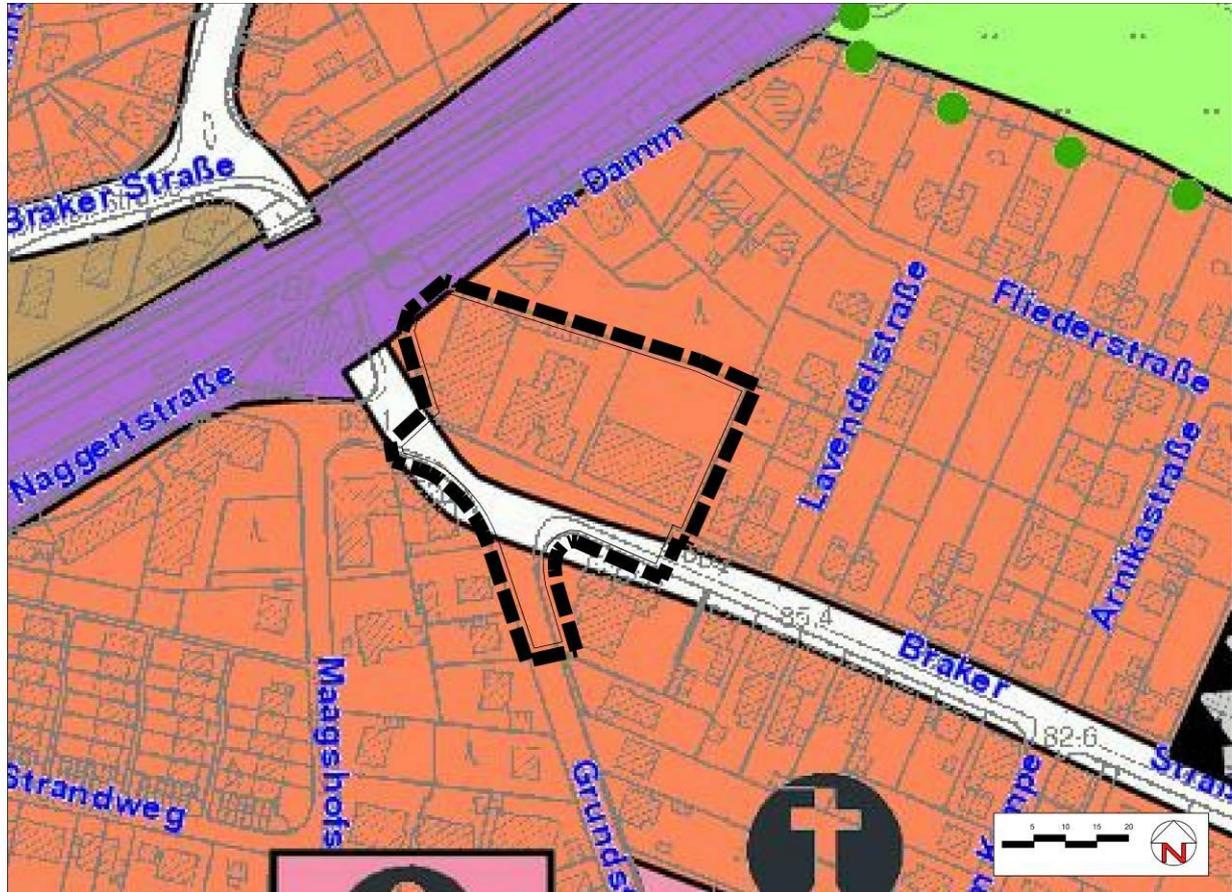


Abb. 2: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches für den Ortsteil Brake mit Kennzeichnung des Vorhabenstandortes

#### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Braker Straße ist als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt.

Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung des Einzelhandelsmarktes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Bei den übrigen Flächen kann es bei der bisherigen Darstellung verbleiben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit in weiten Teilen 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 (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel). Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 11.03.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/ Bra 4 „Maagshöhe“.

Dieser weist für die baulich genutzten Teile des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus. Die Verkehrsflächen der Braker Straße bzw. Grundstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

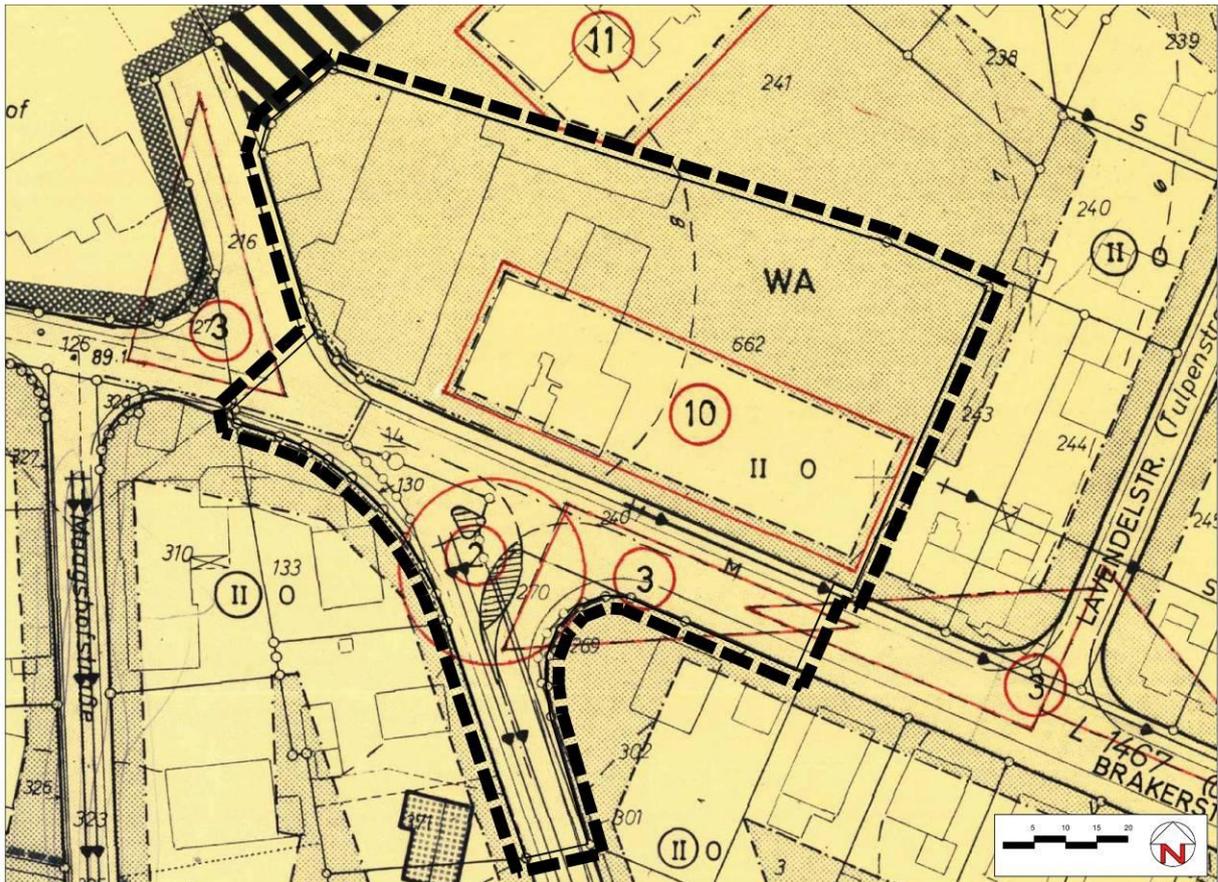


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

### Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf Antrag eines Vorhabenträgers / Investors wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße / Am Damm“ aufgestellt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen, Lebensmitteldiscounter zu vergrößern und die übrige Bestandsbebauung abzureißen.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort entspricht den Zielen des von der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, welches das Plangebiet als Teil eines Zentralen Versorgungsbereiches ausweist.

##### 4.1 Belange des Einzelhandels

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines marktgerechten Lebensmitteldiscounters sicherzustellen.

Der Vorhabenträger verfügt über alle im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 1438 und 1437. Die Braker Straße und die Grundstraße befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Der in den 90er Jahren errichtete Lebensmitteldiscountmarkt in einer Größe von ca. 600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht nach heutigen Maßstäben nicht mehr den Anforderungen, die hinsichtlich Größe und Gestalt an zeitgemäße Verkaufsflächen gestellt werden. Zudem stellt sich die Erschließungssituation des Marktes für den Kunden sowie für die Anlieferung der Waren problematisch dar.

Auch die übrigen im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind bezogen auf ihren Erhaltungszustand, Gestaltung und Funktion nicht nachhaltig nutzbar.

Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, den bestehenden Lebensmittel-Discounter einschließlich der sonstigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude zurückzubauen.

Auf der ca. 0,77 ha großen Gesamtfläche soll stattdessen ein größerer Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Hierbei sollen ansprechend gestaltete Verkaufsflächen entstehen, die den Standort langfristig wirtschaftlich sichern.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes entspricht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (*beschlossen durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009*), welche die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Brake“ als Zentrum des Typs C vorsieht (*vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 130 ff.*).

Im Verlauf der Projektentwicklung wurden verschiedene Standorte auf dem Grundstück geprüft. Hierbei ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes eine zwingende Voraussetzung für die Umnutzung des Plangebietes (siehe Punkt 4.2). Die geplante Lage des Kreisverkehrsplatzes sowie die Ausgestaltung und Größe des Baukörpers bedingen ein Abrücken aus der Bauflucht.

Aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes ist ein Baukörper, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Betreibers / Vorhabenträgers und aus Sicht einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung nur an der Ostseite sinnvoll zu platzieren.

Der geplante Markt soll soweit möglich zur Braker Straße hin orientiert werden. Zur Schaffung von Raumkanten für den Straßenraum soll das Plangebiet zur Braker Straße durch ergänzende gestalterische Elemente in der Bauflucht gefasst werden (vertikal betonende Baumpflanzungen in Kombination mit in der Höhe gestaffelten Mauer- bzw. Wandelementen – z.B. Gabionen). Dabei soll die Einsehbarkeit der dahinter liegenden Nutzungen (Sichtbeziehung zum Verbrauchermarkt) gewährleistet bleiben. (siehe Lageplan Seite 2 der Vorlage).

Insbesondere aus verkehrlichen Gründen und Gründen des Immissionsschutzes ist die Anordnung des Gebäudes auf der Ostseite des Plangebietes notwendig, da eine Ein- und Ausfahrt weitestgehend aus dem Kurvenbereich der Braker Straße herausgehalten werden soll. Zudem soll der Baukörper eine Abschirmung des Parkplatzlärms gegenüber der östlich angrenzenden Wohnhausbebauung bewirken. Die Anlieferung des Marktes soll auf der der Braker Straße abgewandten nördlichen Gebäudeseite erfolgen.

Städtebaulich wird das geplante Gebäude zur Braker Straße geöffnet und erhält eine offene und zeitgemäße Architektur (siehe Seite 4-5). Durch eine vertikale Fassadengliederung des ca. 50 m langen Gebäudes mit einem Wechsel der Gestaltungselemente sowie einer baulichen Überhöhung des Marktes auf mind. 6,00 m und der gestalterischen Betonung des Eingangsportals des Marktes wird eine deutliche Akzentuierung des Eingangsbereiches des Gebäudes erreicht.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelmarkt) im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Damit wird eine konkrete Steuerung des Marktes hinsichtlich der Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengröße gewährleistet.

Im Rahmen der noch auszuarbeitenden textlichen Festsetzungen sollen die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf einen untergeordneten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren und sich städtebaulich in die Umgebung einfügen.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu der neuen Stellplatzanlage mit ca. 65 Stellplätzen erfolgt direkt über die Braker Straße. Zur Fortsetzung der durch die umgebende Bebauung gebildeten Raumkante entlang der Braker Straße soll das Plangebiet zur Braker Straße durch einen Wechsel von Bäumen und Mauerelementen unterschiedlicher Höhe räumlich gefasst werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht und aus Verkehrssicherheitsgründen kommt in der Abwägung (Anlage einer Linksabbiegespur, Anlage einer Lichtsignalanlage) für die gesicherte Erschließung ausschließlich die Variante des kleinen Kreisverkehrsplatzes in Frage. Eine Lichtsignalanlage kann wegen der ähnlich hohen Investitionskosten, der höheren laufenden Folgekosten und der zu erwartenden höheren Lärmimmissionen nicht in Betracht gezogen werden. Die Anbindung des Marktes über Abbiegespuren innerhalb der Braker Straße ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zu vertreten, da hierdurch Rückstau innerhalb der Braker Straße entstehen würde, die vorhandene Querungshilfe entfallen müsste, die erforderlichen Sichtfelder nicht eingehalten werden könnten und durch die starken Hauptströme auf der

Braker Straße keine ausreichenden Zeitlücken für das Ein- und Ausbiegen zur Verfügung stehen.

Die Lage des Kreisverkehrsplatzes ist durch die Notwendigkeit, die Grundstraße mit anzubinden und den hier ausreichend verfügbaren Flächen vorgegeben. Eine Verlegung des Kreisverkehrsplatzes an die Einmündung Naggertstraße/Braker Straße würde der eher untergeordneten Verkehrsbedeutung der Naggertstraße nicht gerecht und zudem erheblich in das Grundstück des Marktes eingreifen.

Der Kreisverkehrsplatz liegt, um fahrdynamisch wirksam zu sein, im Schnittpunkt der Straßenachsen. Somit wird eine ausreichende Auslenkung des Verkehrs im Sinne einer Geschwindigkeitsdämpfung erreicht. Hierdurch ragt die geplante öffentliche Verkehrsfläche ca. 5,0 – 6,0 m in das Grundstück des Marktes hinein.

Im weiteren Verfahren ist die endgültige Form des Kreisverkehrsplatzes aus verkehrsplanerischer Sicht zu optimieren, um ggf. den geplanten Baukörper des Marktes stärker in die Bauflucht zur Braker Straße zu rücken.

Die Warenanlieferung des Marktes soll auf der der Braker Straße abgewandten Seite des neuen Gebäudekomplexes erfolgen. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über den geplanten Kreisverkehr an der Braker Straße. Der zu erwartende Verkehr kann von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden.

#### Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen. Allerdings sollen durch die geplanten Fußgängerüberwege an den Zufahrten des Kreisverkehrs verbesserte Querungen für die Fußgänger geschaffen werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV wird über die Bushaltestelle „Brake Bahnhof“ sowie über den Haltepunkt der DB „Bahnhof Brake“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Vom Haltepunkt „Brake Bahnhof“ verkehren die Buslinien 30 (Brake – Schloß-Holte; Taktfrequenz werktags: halbstündlich) sowie 51 (Schildesche – Brake – Milse; Taktfrequenz werktags: stündlich).

### **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**

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 Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die geplante Randeingrünung des Plangebietes – einschließlich der Mauereinfassung - gegenüber dem südlich angrenzenden Straßenraum - soll die vorhandene Raumkante zur Braker Straße aufnehmen und zu einem stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beitragen (vgl. Lageplan Seite 2) .

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Denkmal oder Denkmalbereich gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Nach Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen / Lippe (Münster) können dem Gebäudekomplex Braker Straße 42 (bestehend aus dem ursprünglichen Reithallenanbau und Saalanbau der ehemals an diesem Standort vorhandenen Gaststätte Rüggesiek) keine Denkmalschutzeigenschaften zugewiesen werden. In dem Komplex ist heute ein Restaurant und Schleckermarkt untergebracht. Die über die Jahrzehnte vorgenommenen baulichen Veränderungen sind irreversibel.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Saal der Gaststätte an der Naggertstraße 52, welcher seit den 1990er Jahren unter Denkmalschutz steht.

#### **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 nicht innerhalb einer klimatischen Schutzzone. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Maßnahme auf einer bereits genutzten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

##### Immissionsschutz

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. die Stellplatzanlage mit Anlieferung sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten.

Im weiteren Verfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der angrenzenden und umliegenden Wohnbebauung nachzuweisen. Dabei ist die Vorbelastung durch die Bahntrasse zu berücksichtigen und eine eventuelle Lärminderung durch die Neubebauung zu prüfen.

Die geplanten gewerblichen Nutzungen befinden sich im Einwirkungsbereich der Bahn. Aufgrund dessen ist im weiteren Verfahren zu klären inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen für die Arbeitsstätten notwendig sind.

#### **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. III/Br 35 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.

#### **4.9 Artenschutz**

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

### **5. Bodenordnung**

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

### **6. Erschließungsanlagen**

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

### **7. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches):  
ca. 0,77 ha

### **8. Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraus-sichtlich keine Kosten.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen) sollen durch Vertrag gemäß § 12 BauGB dem Vorhabenträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen befreien.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Ein Durchführungsvertrag gemäß

§ 12 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

## **9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

## **10. Projektbeteiligte**

### Vorhabenträger:

Thorsten Langenscheidt  
Waldhof 13  
33602 Bielefeld

### Architektur:

Enderweit + Partner GmbH  
Mühlenstraße 31  
33607 Bielefeld

### Städtebauliche Planung:

Enderweit + Partner GmbH  
Mühlenstraße 31  
33607 Bielefeld

### Schallgutachten

N.N.