

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	13.09.2012	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	02.10.2012	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes III / Br 35 "Discounter Braker Straße / Am Damm" für das Gebiet nördlich der Braker Straße und östlich der Straße Am Damm auf dem Flurstücken 1437 und 1438 der Flur 11, Gemarkung Brake sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Braker Straße sowie der Grundstraße gem. §§ 12 und 13 a BauGB**  
**- Stadtbezirk Heepen -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

#### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Heepen, 15.09.2011, TOP 12, öffentl., Drucks. -Nr. 2907/2009-2014

Beirat für Stadtgestaltung; 16.12.2011

BV Heepen, 12.01.2012, TOP 15, StEA 24.01.2012, TOP 38.1; nicht-öffentl., Drucks. -Nr. 3562/2009-2014

BV Heepen, 09.02.2012, TOP 9; öffentl., Drucks. -Nr. 3584/2009-2014

BV Heepen, 08.03.2012, TOP 6, StEA 20.03.2012, TOP 18.1; öffentl., Drucks. -Nr. 3584/2009-2014/1

#### Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene 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 wird gemäß §§ 2 und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung, einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/ Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf der zum Aufstellungsbeschluss dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt.

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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 20.03.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 09.02.2012 / 08.03.2012 gefasst.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnten im Zeitraum vom 16.04.-20.04.2012 eingesehen werden. Am 24.04.2012 erfolgte ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin.

Im März / April 2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

#### Planungsziele

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 beabsichtigt, 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>, sowie ein Kreisverkehrsplatz entstehen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters entspricht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (*beschlossen durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009*), welches für den Zentralen Versorgungsbereich Brake die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Zentrum des Typs C vorsieht (*vgl. Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 130 ff.*)(siehe Anlage A).

Der geplante Baukörper des Marktes soll auf dem Grundstück soweit wie möglich an die Braker Straße platziert werden. 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. Durch ein inzwischen erarbeitetes schalltechnisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung einer zu

errichtenden Lärmschutzwand die Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der angrenzenden und umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann. Hierbei wurde die Vorbelastung durch die Bahntrasse sowie die Lärminderung durch die Neubebauung berücksichtigt.

Städtebaulich wird das geplante Gebäude zum neuen Kreisverkehrsplatz an der heutigen Kreuzungssituation Braker Straße/ Grundstraße geöffnet und erhält eine offene und zeitgemäße Architektur.

Durch eine vertikale Fassadengliederung des ca. 50 m langen Gebäudes mit einem Wechsel der Gestaltungselemente sowie einer baulichen Überhöhung des Marktes auf max. 6,00 m und der gestalterischen Betonung des Eingangsportals des Marktes soll eine deutliche Akzentuierung erreicht werden (vgl. Anlage A).

Zur Fortsetzung der durch die umgebende Bebauung gebildeten Raumkante entlang der Braker Straße soll die Stellplatzanlage durch einen Wechsel von Bäumen und Mauer- bzw. Wandelementen unterschiedlicher Höhe eingefasst werden (z.B. Gabionen).

Die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage (ca. 72 Stellplätzen) soll über einen noch auszubauenden Kreisverkehrsplatz in der Braker Straße erfolgen. Neben der Erschließung des Marktes ermöglicht der Kreisverkehr zudem eine verbesserte Anbindung der Grundstraße an die Braker Straße. Durch die geplanten Fußgängerüberwege an den Zufahrten des Kreisverkehrs sollen verbesserte Querungen für die Fußgänger im Bereich der heutigen Kreuzung geschaffen werden.

Die vorhandene Bushaltestelle an der Braker Straße soll weiterhin vor dem Markt erhalten werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelmarkt) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung mit einer Begrenzung der Verkaufsflächen auf maximal 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren und die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in den Umgebungsbereich gewährleisten.

Im, den B-Plan ergänzenden, Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu gestalterischen Anforderungen zu treffen.

Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen werden von dem privaten Investor finanziert werden. Die Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmende Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle derzeit eine „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a (2) Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ – Zweckbestimmung

„Lebensmittel-Einzelhandel“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Für den Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann die Darstellung im Flächennutzungsplan verbleiben (vgl. Anlage B).

### Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Umbau der öffentlichen Verkehrs

flächen) sollen durch Vertrag gemäß § 12 BauGB dem Vorhabenträger übertragen werden. Auf dieser Grundlage ist die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen befreit.

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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

Anlage:

**A**

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

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

**B**

**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im  
Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2012  
„Sonderbau-fläche – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Braker  
Straße / Am Damm“)**

**C**

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

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers – Entwurf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

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

- Begründung

## Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

