

Anlage

A

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

- Prüfaufträge aus den politischen Gremien
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Entwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

1. Prüfaufträge aus den politischen Gremien

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurfsbeschluss wurden seitens der politischen Gremien Prüfaufträge an die Verwaltung gegeben (BV Heepen 13.09.2012 und StEA 02.10.2012, Drucks.-Nr. 4607/2009-2014).

Diese bezogen sich auf folgende Aspekte der Planung:

- Kann auf die zusätzliche Ein- und Ausfahrt für die geplanten Mitarbeiterstellplätze verzichtet werden und wie kann eine Abgrenzung dieser Stellplätze erfolgen?
- Besteht die Möglichkeit, die Haltestelle des ÖPNV näher in Richtung an den Bahnhof zu verschieben?

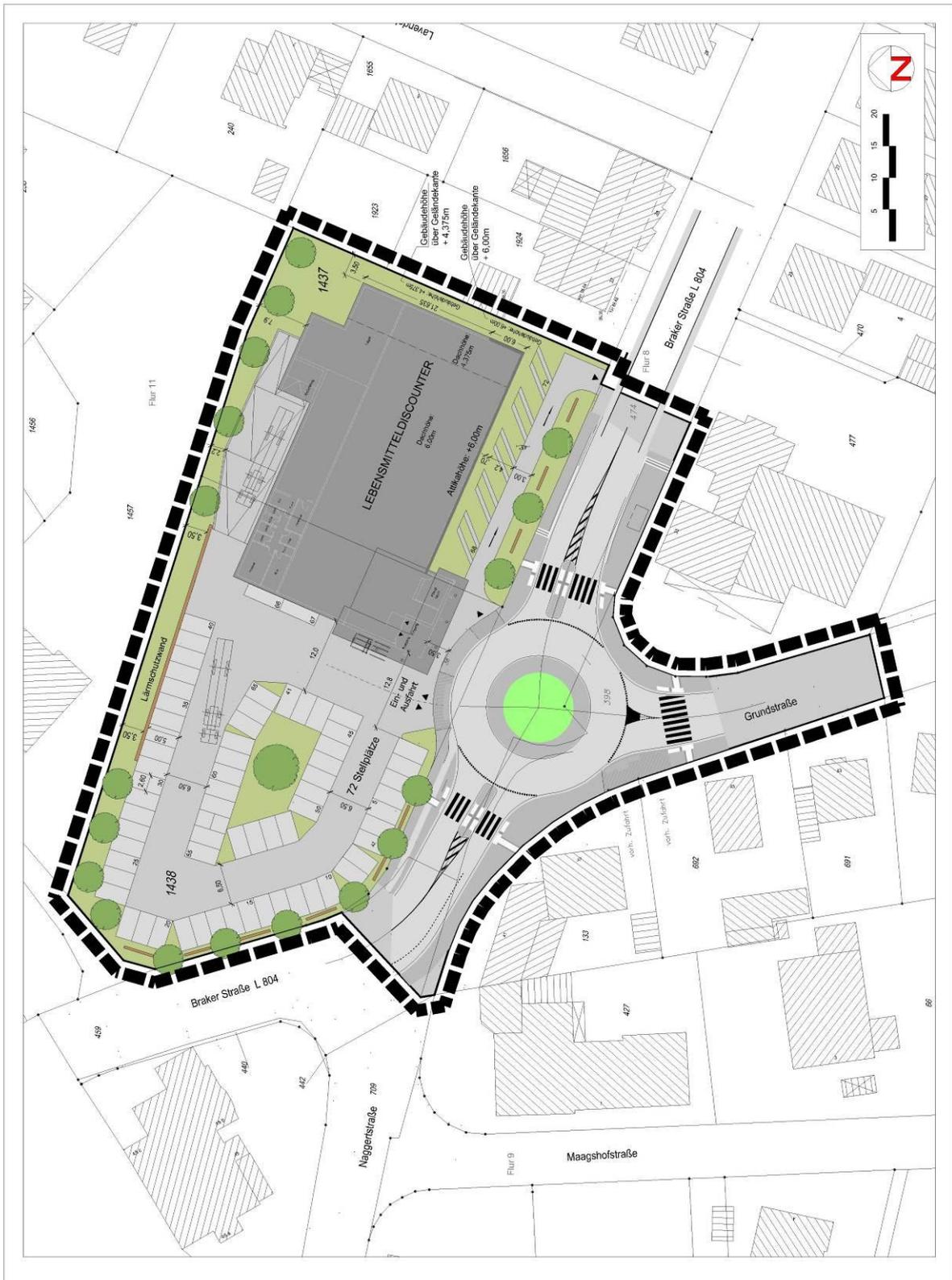
Prüfergebnis:

Aufgrund eines fehlenden Flächenangebotes zwischen dem geplanten Markt und der aus stadtgestalterischen Gründen gewünschten Eingrünung ist es nicht möglich, die Mitarbeiter-Kfz zu wenden, d. h. es ist eine Durchfahrtsituation zu schaffen. Ebenso ist eine Aufstellung in Schrägaufstellung notwendig. Das Einfahren auf den Mitarbeiterstellplatz ist aus Gründen der Verkehrssicherheit über den Kreisverkehr geboten. Ein Ausfahren soll daher an der Ostseite des Grundstückes erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass hier Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden sollen, ist von einer geringen Wechselfrequenz auf dem Stellplatz auszugehen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Ausfahrt an dieser Stelle vertretbar. Nach Auskunft des Vorhabenträgers soll die ausschließliche Nutzung der Mitarbeiterstellplätze durch entsprechende Beschilderung und Absperrung erfolgen.

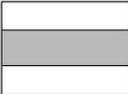
Die ursprünglich seitens moBiel geäußerte Anregung, die Haltestelle des ÖPNV näher an den Bahnhof zu verlegen wird zwischenzeitlich nicht mehr aufrecht gehalten. Ebenso ist es aus verkehrsplanerischer Sicht (Aspekt der Verkehrssicherheit) nicht sinnvoll eine Haltestelle des ÖPNV hinter dem Ausfahrtsbereich einer Kreisverkehrsanlage anzuordnen.

Änderungen der Planungen sollen daher nicht vorgenommen werden.

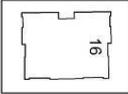
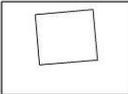
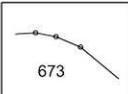
2. Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Entwurf



Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

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

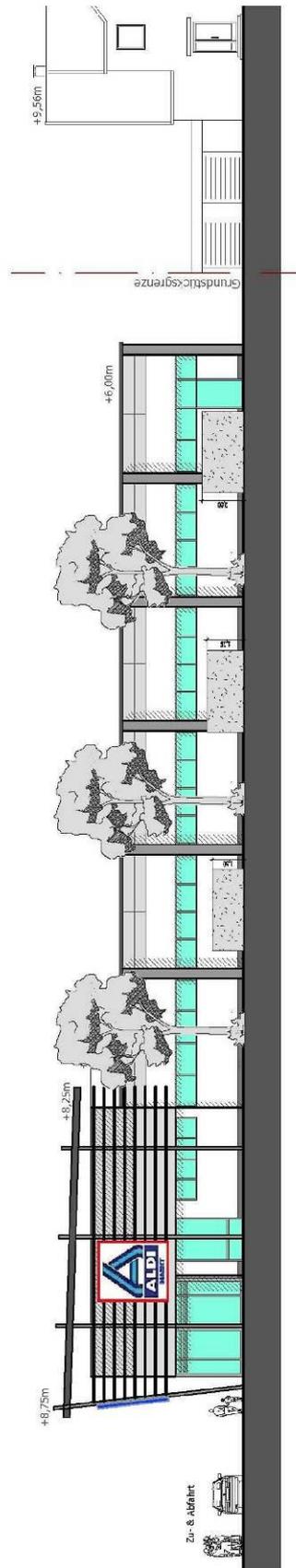
Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

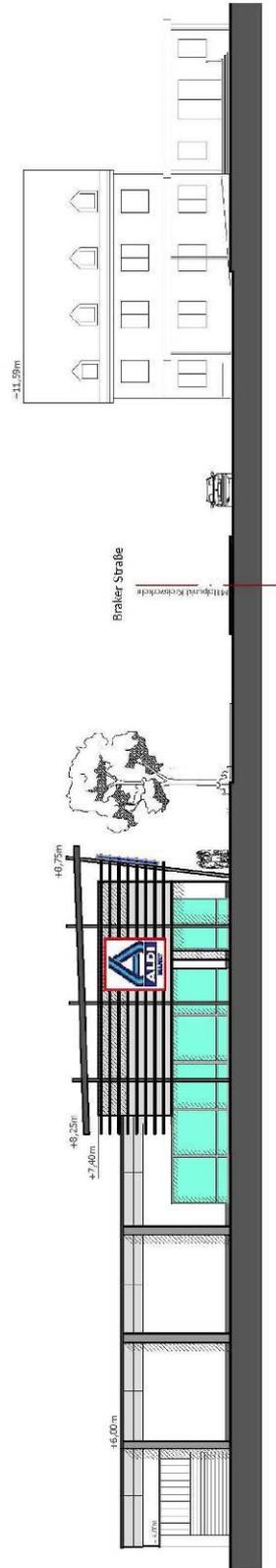
Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf

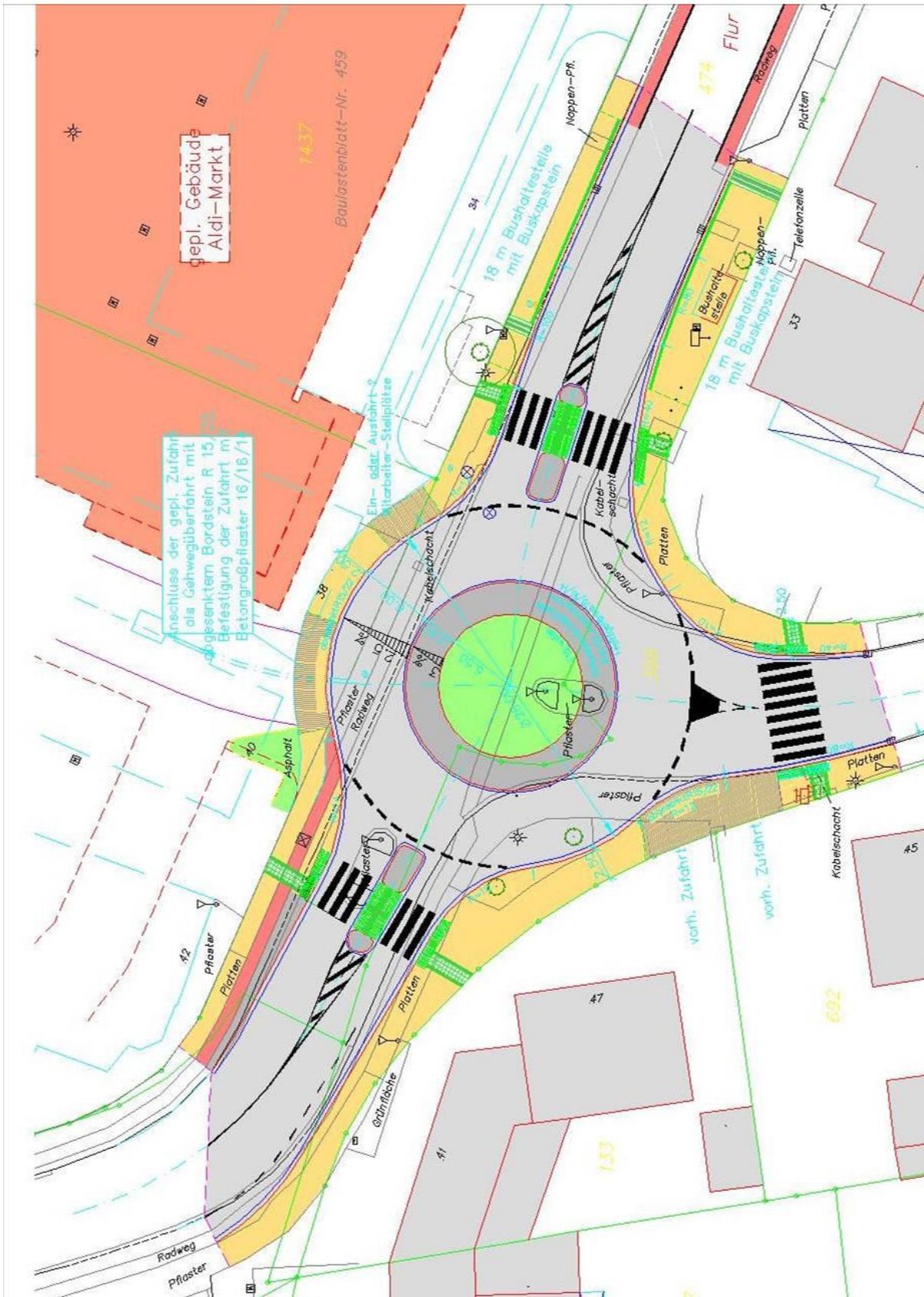


Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Braker Straße -Entwurf



Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Parkplatzseite -Entwurf



Ausbauplanung Kreisverkehr (gemäß Planung des Büros PlanB, Bielefeld, Stand Juli 2012)

3. Auswertung der Beteiligungsverfahren

3.1 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 16.04.2012 bis einschließlich 20.04.2012 im Bauamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 24.04.2012 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Aula der Grundschule Brake statt und wurde von ca. 17 Bürgern besucht. Im Rahmen dieser Veranstaltung gab es die nachfolgend inhaltlich zusammengefassten Äußerungen und Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. III/BR 35 „Discounter Braker Straße / Am Damm“.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

Nachbarrechtliche Belange

Äußerung

Es wurde seitens eines Nachbarn darauf hingewiesen, die auf seinem Grundstück vorhandene Hecke im Zuge der Baumaßnahmen nicht zu beschädigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen, dass Eigentum auf fremden Grundstücksflächen nicht beschädigt wird. Dieser Sachverhalt ist grundsätzlich zu berücksichtigen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Einbeziehung von Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorhabebezogenen Bebauungsplans

Äußerung

Es wurde angeregt, weitere private Grundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen, da seitens der Eigentümer ein Interesse an einer Nachverdichtung der Wohnbebauung bestehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich in erster Linie an der räumlichen Ausdehnung des Vorhabens orientiert. Gemäß § 12 (4) BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Durch die Erweiterung des Planbereichs dürfen nur städtebaulich erforderliche Ergänzungen vorgenommen werden, nicht jedoch substantielle Veränderungen des Planbereichs und damit des Planinhaltes. Die einzubeziehenden Grundstücksflächen müssen zum einen im Verhältnis zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes von untergeordneter Größe und Bedeutung sein. Darüber hinaus muss die Einbeziehung dieser Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade im Hinblick auf das Vorhaben, das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt, erforderlich sein. Der Rahmen des § 12 (4) BauGB würde unzulässiger Weise überschritten, wenn Flächen einbezogen werden würden, die mit dem eigentlichen Vorhaben nicht in einem inhaltlichen Zusammenhang stehen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden seitens eines Bürgers (bzw. seines Rechtsbeistandes) Anregungen zur Planung vorgetragen. Diese wurden im Nachgang auch noch einmal schriftlich vorgetragen. Nach weitergehenden Gesprächen mit dem Einwender wurden alle Anregungen vollständig zurückgezogen.

3.2 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	Bezirksregierung Detmold Ländliche Entwicklung, Bodenordnung 27.03.2012	Auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird hingewiesen (Ansprechpartner Hr. Anders 05231-71 32 10). Unter Vorbehalt der Zustimmung zum Verfahren nach § 34 LPIG werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.	Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung zwischen der Bezirksregierung der Stadt Bielefeld. Die landesplanerische Zustimmung wurde erteilt.
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 14.03.2012	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden (siehe Anlage zur Stellungnahme; Anmerkung: Die Trassen befinden sich im Bereich der Verkehrsfläche „Braker Straße“). Zudem ist zur Versorgung des Gebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich und es ist nicht ausgeschlossen, dass die vorhandenen Leitungen geschützt, geändert oder verlegt werden müssen. Folgende Festsetzungen wird gebeten in die Planungen aufzunehmen: <i>„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</i> Beginn und Ablauf der Bauarbeiten sind der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen der Telekom sowie der übrigen Versorgungsträger werden im Rahmen des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt.

3	<p>Stadtwerke Bielefeld</p> <p>13.04.2012</p>	<p><u>Anpflanzungen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des DVGW-Regelwerk (GW 125) bezüglich der Baumpflanzungen sinngemäß in die textliche Begründung des B-Planes aufzunehmen sind.</p> <p>Daraus ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen sind. Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau einer Wurzelsperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.</p> <p>Diese anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p><u>Raumwärmeversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich des Energiekonzeptes 2020 der Stadtwerke Bielefeld wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung / Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen:</p> <p><i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Objekt-BHKW sicherzustellen.“</i></p> <p>Dazu würde sich ein mit Erdgas bzw. Biomethan betriebenes Objekt-BHKW anbieten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB entsprechend ergänzt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 4.4.1 eine entsprechende Formulierung zum Energiekonzept aufgenommen.</p>
---	---	---	---

4	moBiel GmbH 26.03.2012	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes die Bushaltestelle „Brake Bahnhof“ befindet. Diese ist in Fahrrichtung Milse mit einem Fahrgast-Unterstand (FGU) ausgestattet, sowie in beiden Fahrrichtungen im barrierefreien Ausbaustandard ausgeführt.</p> <p>Es wird um Berücksichtigung dieser bestehenden Haltestellenstandorte mit beidseitiger Aufstellfläche für einen FGU (ca. 2,5 x 5 m) sowie den barrierefreien Ausbaustandard mit Buskap-Hochbordsteinen gebeten.</p> <p>Eine Verlegung des Haltestellen-Standortes näher an den Braker Bahnhof würde begrüßt werden.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Haltestellen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die vorhandene Haltestelle berücksichtigt. Eine Verlegung weiter in Richtung Bahnhof ist aufgrund des geplanten Kreisverkehrsplatzes nicht möglich.</p>
5	LWL-Archäologie für Westfalen 05.04.2012	<p>Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, den folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521-52002-50; Fax: 0521-52002-39; E-Mail lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

3.3 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 26.10.2012 bis einschließlich zum 26.11.2012 statt. In diesem Zeitraum hatte die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zwei planungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Dienststelle	Anregungen	Abwägung
Polizeipräsidium Bielefeld 13.11.2012	In verkehrlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Parkbedarf für Bahnkunden sehr hoch ist und von der Naggertstraße nicht aufgenommen werden kann. Daher wird die Nutzung einiger Discounter-Parkplätze durch Bahnkunden befürchtet. Es wird empfohlen, zugunsten der Schaffung von 5-6 Parkplätzen in der Straße Am Damm, auf ca. 2 Discounter-Parkplätze zu verzichten.	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die ausgewiesenen Stellplätze sind vollständig für den Betrieb des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels erforderlich. Daher wird sich der Betreiber in seinem eigenen Interesse um eine Stellplatznutzung nur für Besucher des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels bemühen.</p> <p>Die Bereitstellung von Stellplätzen für den Pendlerverkehr der Deutschen Bahn ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem werden nur Maßnahmen planungsrechtlich gesichert, die mit dem Vorhaben konform sind. Erforderliche Park+Ride-Parkplätze sind in einem anderen Rahmen planungsrechtlich auszuweisen und zu sichern.</p> <p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
Deutsche Telekom	Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 14.03.2012 mit geringfügiger Änderung weiterhin gilt.	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Telekom im Rahmen der Baumaßnahmen</p>

08.11.2012	<p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang ist im Falle von Störungen jederzeit zu ermöglichen. Konkrete Maßnahmen sind so abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 1 m vorzusehen.</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes wird erforderlich.</p> <p>Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet sind rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
moBiel GmbH 29.10.2012	<p>Es wird darum gebeten, an beiden Haltepositionen einen Standort für einen Fahrgastunterstand (FGU) vorzusehen, der im Idealfall ca. 1 m seitlich versetzt zur Außenkante des Aufmerksamkeitsfeldes positioniert sein sollte.</p> <p>Der derzeitige Standort vor der Sparkasse könne beibehalten werden. Am geplanten Lebensmitteldiscounter wäre ein neuer FGU mit den Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m zu errichten. Sollten sich die benötigten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Bielefeld befinden, wird darum gebeten, entsprechende Nutzungsvereinbarungen mit dem Eigentümer vorzubereiten.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der FGU auf Grundlage der durch die politischen Gremien festgelegten Reihenfolge erfolgt. In der hier erstellten Prioritätenliste ist zwar der Standort Brake Bahnhof Nord zunächst nicht vorgesehen, kann aber z.B. im Rahmen einer Versetzungen,</p>	<p>Die Bezirksvertretung Heepen hat in der Sitzung am 10.03.2011 die Aufstellung von insgesamt 60 neuen Fahrgastunterständen (FGU) für den Zeitraum 2011 bis 2014 beschlossen (Drucks.-Nr. 2181/2009-2014).</p> <p>Als Anlage wurden Listen verfasst, die bereits umgesetzte FGU sowie kurz- und mittelfristig (bis 2014) umzusetzende FGU und nicht umzusetzende FGUs enthalten. Diese können nach Bedarf auch untereinander ausgetauscht werden.</p> <p>Der besagte FGU am geplanten Standort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an der Braker Straße befindet sich jedoch auf keiner dieser Prioritätenlisten.</p>

d.h. an einem anderen Standort wird ein FGU frei, nachgerüstet werden.

Von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung ist aufgrund dieser untergeordneten Priorität sowie aufgrund der geringen Ein- und Zustiegszahlen nicht auszugehen.

Daher wird der Anregung nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

4. Änderungswünsche der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachstehend im Einzelnen angeführten Änderungen und Ergänzungen.

Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Textliche Festsetzungen

Grünplanung

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zur Bepflanzung der Baumscheiben mit Bodendeckern unter Punkt 7 ergänzt.

Gebäudehöhe

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zur Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes mit entsprechendem Beschluss (*vgl. BV Heepen 24.01.2012 und StEA 29.01.2012, Drucks.-Nr. 5175/2009-2014*) und der sich hieraus ergebenden Höhenlage der Verkehrsflächen wurde die konkrete Höhenlage des Marktes festgelegt.

Die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen soll wie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt verbleiben. Zur rechtlichen Klarstellung (*vgl. OVG NRW Urteil 10 D 46/10.NE RD-Nr. 68ff.*) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Satzungsfassung in Meter über N.N. festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und für den geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel lediglich eine Eingeschossigkeit geplant ist, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die Werte des Bauantrages entsprechend angepasst (GRZ 0,8; GFZ 0,3).

Begründung

Zur Konkretisierung der getroffenen Aussagen werden in den Kapiteln 4.4.2 (Niederschlagswasser) und 4.7 (Luftreinhaltung) geringfügige Ergänzungen vorgenommen. Dies gilt auch für die auf der Seite 3 der Beschlussvorlage getroffenen Aussagen zum Thema Lärmschutz.

Im Kapitel 4.7 wurde das Thema Verkehrslärm durch die Aussagen der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 05.12.2012 ergänzt. Demnach werden keine weitergehenden Maßnahmen zum Immissionschutz am Arbeitsplatz erforderlich.

Da zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Überprüfung der abzureißenden Gebäude erfolgt ist, werden die Aussagen im Kapitel 4.9 der Begründung um das Untersuchungsergebnis und der im Artenschutzschutzgutachten getroffenen Aussagen entsprechend ergänzt.

Planzeichnung

Die zwischenzeitlich erfolgte Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Radverkehrsführung.