

Anlage

D

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

- Begründung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III / Br 35

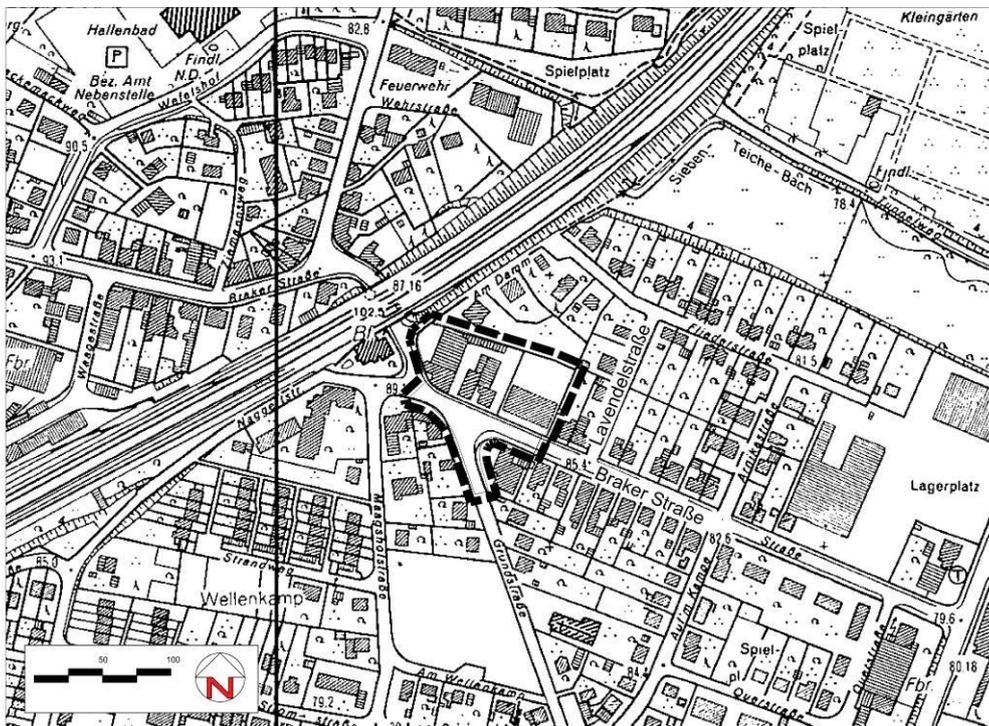
„Discounter Braker Straße/ Am Damm“

Begründung

-Satzung-

(Stand Dezember 2012)

Übersichtsplan



Bauamt 600.51

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeines**
3
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**
3
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen**
7
- 4. Ziele und Zwecke der Planung**
10
 - 4.1 Belange des Einzelhandels
10
 - 4.2 Belange des Verkehrs
11
 - 4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport
13
 - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
13
 - 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
14
 - 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
14
 - 4.7 Belange des Umweltschutzes
14
 - 4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen
16
 - 4.9 Artenschutz
16
- 5. Bodenordnung**
17
- 6. Erschließungsanlagen**
17
- 7. Flächenbilanz**
17
- 8. Kostenschätzung**
17

- 9.** **Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**
17

- 10.** **Projektbeteiligte**
18

Begründung

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: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 17.08.2012 soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes 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 20.000 m² 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 (BauGB).

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

Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 26.10.2012 bis einschließlich zum 26.11.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.10. bis zum 19.11.2012 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

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 Flurstücke 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).

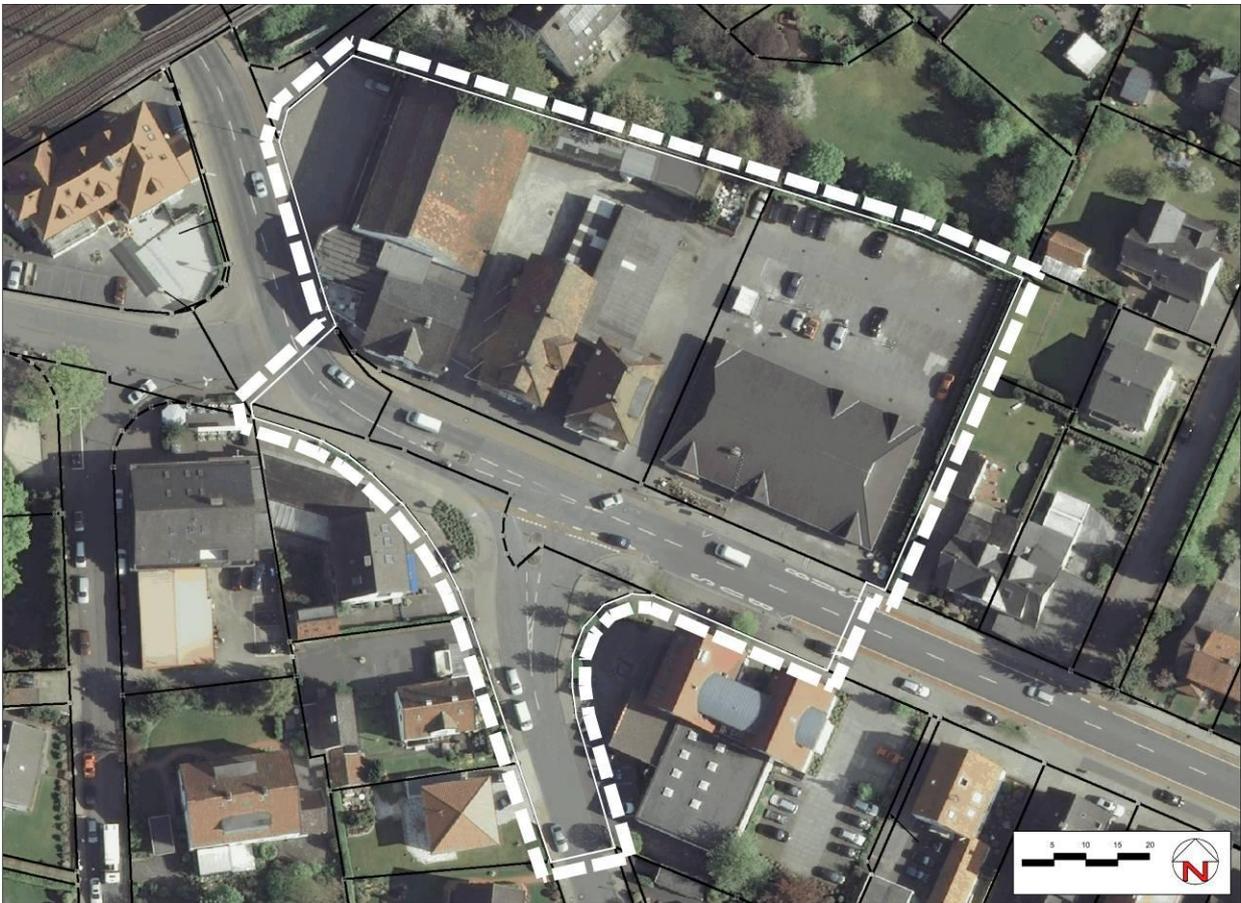
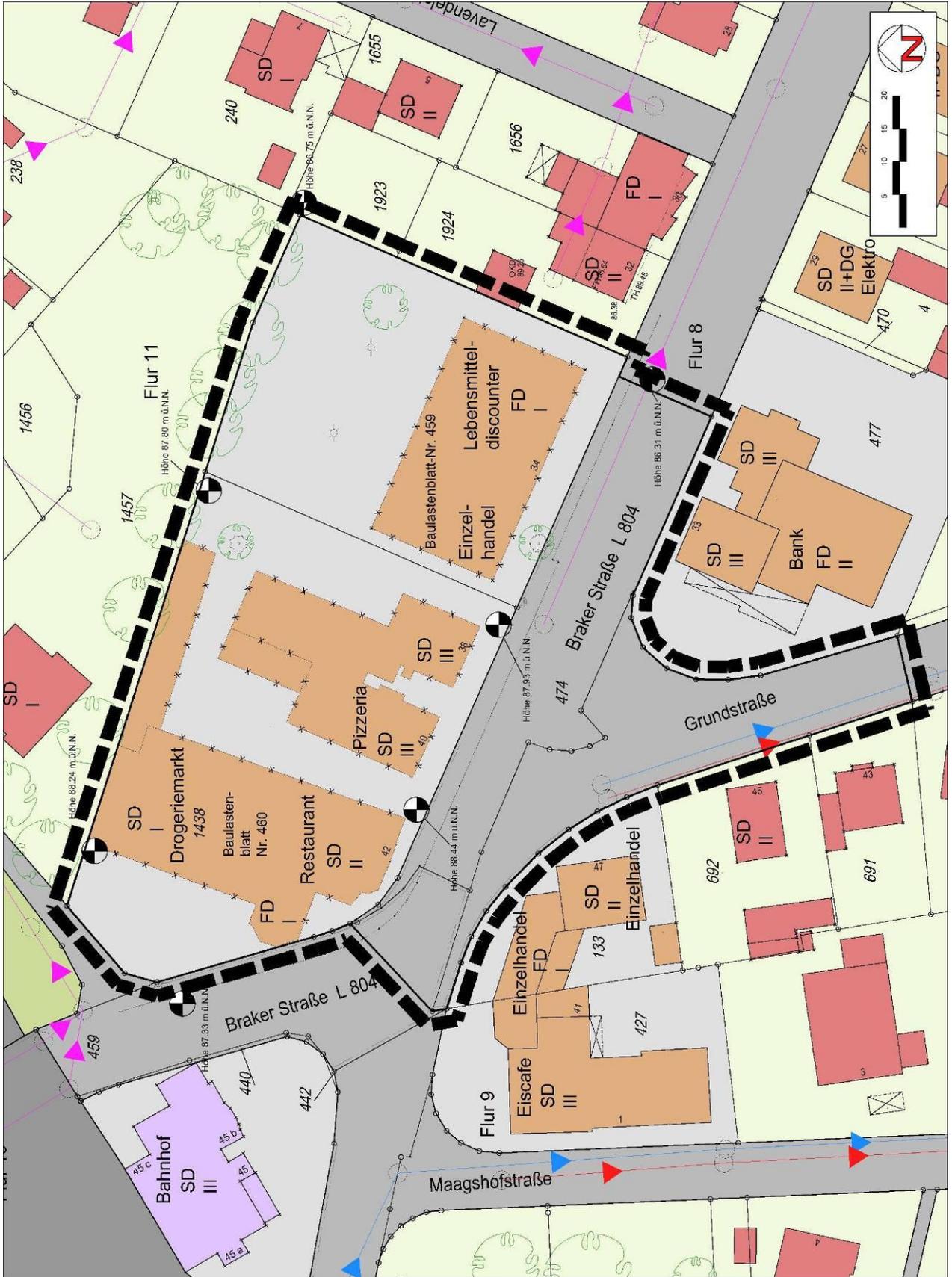


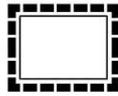
Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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.

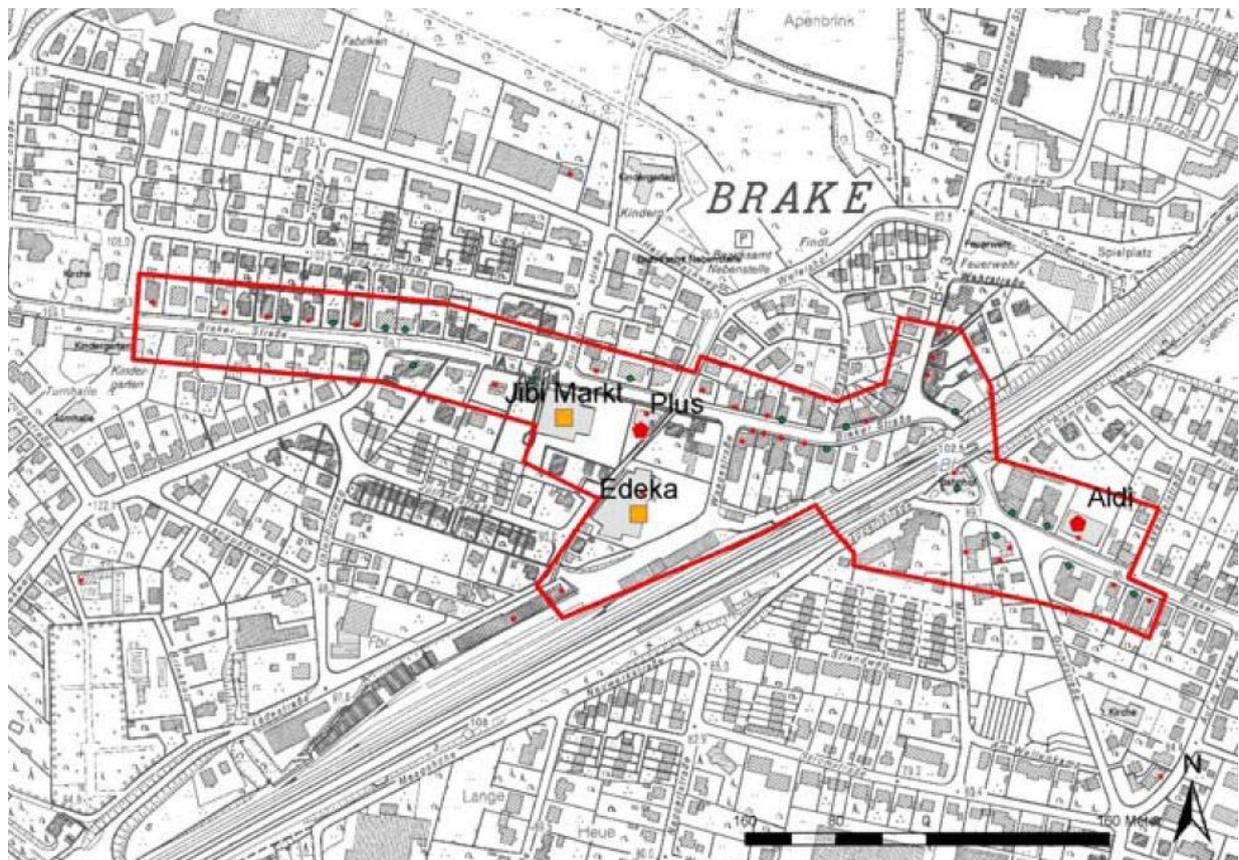


Abb. 2: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches für den Ortsteil Brake mit Kennzeichnung des Vorhabenstandortes

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. 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



wird Gebrauch gemacht. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (*siehe Anlage B der Vorlage*).

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.

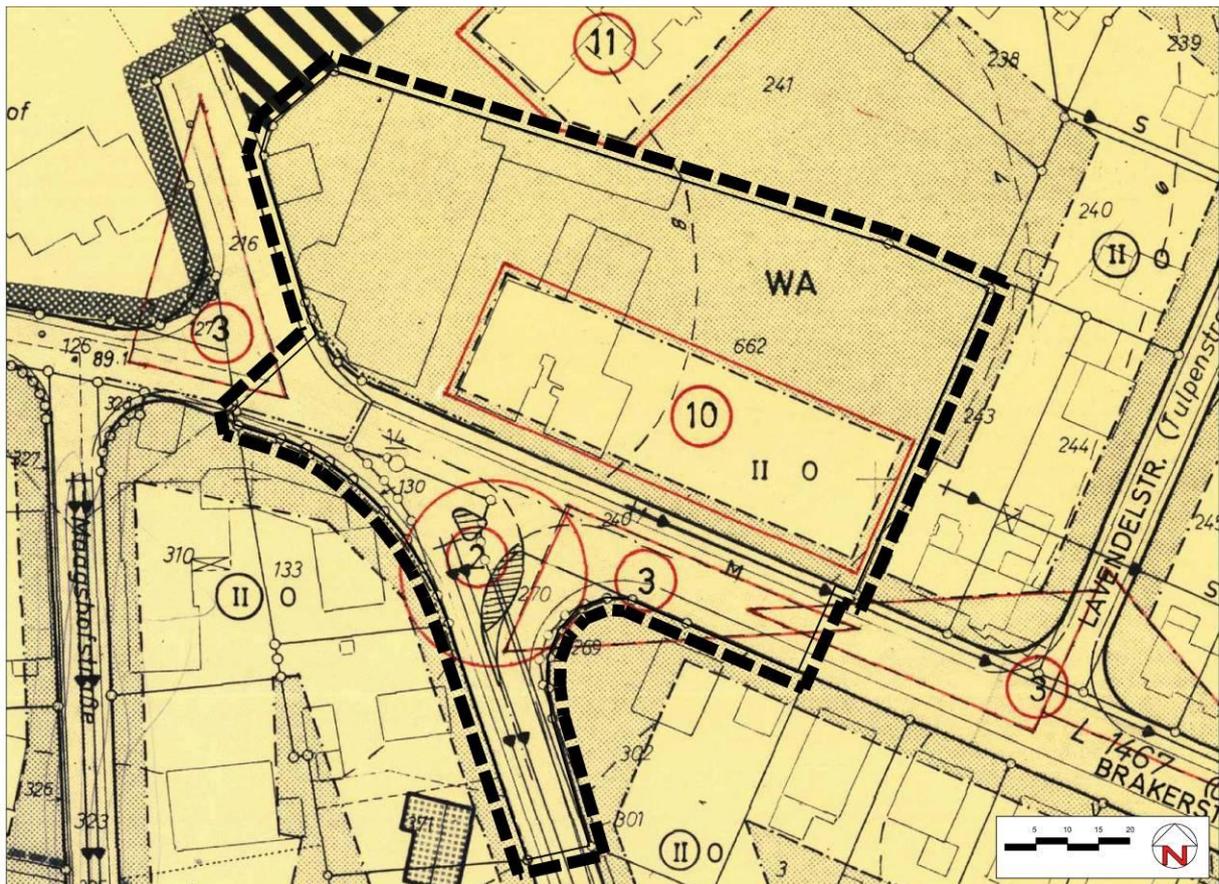


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Landschaftsplan

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

4. 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 großflächigen Lebensmitteleinzelhandels 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 großflächigen Lebensmitteleinzelhandels 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. 600 m² 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.

Um einen nach heutigen Kriterien adäquaten Markt betreiben zu können, ist daher ein Neubau erforderlich. Um diesen realisieren zu können, beabsichtigt der Vorhabenträger, den bestehenden Lebensmitteldiscounter, einschließlich der sonstigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude, abzureißen.

Auf der ca. 0,77 ha großen Gesamtfläche soll stattdessen ein größerer Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² 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 wird soweit wie möglich zur Braker Straße hin orientiert. 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 – Gabionen). Dabei soll die Einsehbarkeit der dahinter liegenden Nutzungen (Sichtbeziehung zum Verbrauchermarkt) gewährleistet bleiben.

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.

Der Baukörper des Marktes soll in einem Abstand von 3,50 m von der östlichen Grenze des Grundstückes entfernt errichtet werden. Durch eine Staffelung der Gebäudehöhen soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Abstandsflächen im Sinne des § 6 Bauordnung NRW eingehalten werden.

Städtebaulich wird das geplante Gebäude zur Braker Straße 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 (Höhe 8,75 m) wird eine deutliche Akzentuierung des Eingangsbereiches des Gebäudes erreicht.

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

Gemäß der Vorhabenplanung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 1.000 m² festgesetzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind gemäß den Festsetzungen auf einen untergeordneten Anteil (15%) an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Hinsichtlich der Abgrenzung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich; die Sortimentsliste ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1. *Art der baulichen Nutzung* aufgeführt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit orientieren sich an der Planung des Vorhabenträgers und gewährleisten, dass sich das Vorhaben städtebaulich in die Umgebung einfügt.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu der neuen Stellplatzanlage mit ca. 72 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. Neben 65 Kundenstellplätzen werden 7 Mitarbeiterstellplätze vor dem Markt angeordnet. Die Zu- und

Abfahrt erfolgt über die Einfahrt aus dem Kreisverkehr. Der geplante Mitarbeiterstellplatz erhält eine separate Zufahrt aus dem Kreisverkehr über die Kundenparkplatzfläche sowie eine untergeordnete eigene Ausfahrt auf die Braker Straße auf der Ostseite des Grundstückes. Im Rahmen der Herstellung der Parkplätze ist dabei sicherzustellen, dass die benannten sieben Parkplätze sowie die separate Ausfahrt nur den Mitarbeitern zur Verfügung stehen. Dies wird im Rahmen des Bauantrages sichergestellt.

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 (sogenannter Minikreisel) 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 auf 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.

Die Form des Kreisverkehrsplatzes wurde unter Berücksichtigung verkehrsplanerischer Notwendigkeiten und den angrenzenden Grundstücksein- und Ausfahrten optimiert, um den geplanten Baukörper des Marktes soweit wie möglich 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.

Für den Kreisverkehrsplatz wurde ein entsprechender Ausbaustandardbeschluss (*vorr. BV Heepen am 24.01.2013 und StEA am 29.01.2013, vgl. Drucksachen-Nr. 5175/2009-2014*) gefasst. Die Kostenübernahme ist mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt worden.

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). Die vor dem Markt vorhandene Bushaltestelle wird bei der

Umbauplanung der Braker Straße berücksichtigt und bleibt erhalten. Eine Verlegung in Richtung des Bahnhofes ist bedingt durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes nicht möglich.

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

4.4.1 Versorgung

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

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird empfohlen die Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärmekonzept – Objekt-BHKW sicherzustellen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Wärmeversorgung mit einem speziellen Versorgungssystem (Airblock) umzusetzen. Dieses gewährleistet mittels Wärmerückgewinnung die objektspezifischen Vorgaben der EnEV einzuhalten.

4.4.2 Entwässerungssystem

Schmutzwasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Brake Nordost“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und das Regenüberlaufbauwerk RÜ 2/19 Herforder Straße der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Niederschlagswasser:

Der technische und wirtschaftliche Aufwand, zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser ist im betroffenen Plangebiet unverhältnismäßig. Darüber hinaus sind die von der Planung betroffenen Flächen auch bislang bebaut und waren an die Mischkanalisation angeschlossen.

Ein Anschluss an die Trennkanalisation in der Grundstraße scheidet aus hydraulischen Gründen aus.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle unter Vorschaltung des RÜ 2/19 Herforder Straße ortsnah in ein Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie folgt abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Braker Straße, der Straße Am Damm, Lavendel- und Fliederstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 4/12. Für die Mischwassereinleitung in den Sieben-Teiche-Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Detmold bis zum 31.03.2019.

Wegen der geplanten Nutzungsänderung im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird dies im Rahmen des nächsten Verlängerungsantrages berücksichtigt.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die 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 Fassaden des Marktes sollen überwiegend als helle Putzfassaden ausgebildet werden, die vertikal durch eine farbliche Akzentuierung der Stützen gegliedert werden. Die Attika erhält eine Einfassung durch HPL-Platten.

Werbeanlagen sollen lediglich an dem Eingangsportal in Form von zwei selbst leuchtenden Werbetafeln zulässig sein.

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.

Die Begrünung des Plangebietes – insbesondere die Durchgrünung der Stellplatzflächen – soll – mit Ausnahme eines raumwirksamen Einzelbaumes in der Mitte der Stellplatzanlage - lediglich an den Randbereichen erfolgen, um ggf. den im Zentrum von Brake gelegenen Stellplatz multifunktional nutzen zu können. Es sollen stadtklimafeste Bäume Verwendung finden.

Im Durchführungsvertrag wurden detaillierte Regelungen der Gestaltung des Bauvorhabens und der Außenbereiche, sowie für die Werbeanlagen getroffen werden.

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 einer 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, die in weiten Teilen fast vollständig versiegelt sind, sind keine Beeinträchtigungen 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

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit des Plangebietes, nicht vorhandener besonderer stadtklimatischer Effekte (z.B. Kaltluftbahnen), der Lage außerhalb von innerstädtischen Hitzeinseln und Überwärmungsgebieten sowie vor dem Hintergrund, dass der derzeitige Discounter ausschließlich durch einen etwas größeren ersetzt wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Bei Planumsetzung wird gegenüber der bisherigen Luftschadstoffsituation von keiner nennenswerten Zunahme der Immissionsbelastung ausgegangen. Trotz der derzeitigen erhöhten NO₂-Belastung im Bereich der Braker Straße (Belastungsniveau lt. überschlägiger Immissionsberechnung von 33 µg/m³ im Jahresmittel) werden die gesetzlichen Grenzwerte gem. 39. BImSchV eingehalten.

Immissionsschutz

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

Zur Feststellung der Immissionsauswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die anzunehmenden Schallemissionen durch den Betrieb des Marktes (Kfz-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter, Lieferverkehr, technische Aggregate) prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten an den außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorten in der Wohnnachbarschaft verglichen.

Aufgrund des geplanten Betriebes des Marktes ausschließlich zur Tagzeit sind Beeinträchtigungen an den relevanten Immissionsorten zur Nachtzeit nicht zu erwarten.

Bei der Bemessung der Geräusch-Entwicklung wurde berücksichtigt, dass es sich bei dem Parkplatz des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels um eine Anlage handelt, bei der es durch die Gestaltung zu keinem Suchverkehr kommen wird.

Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an mehreren relevanten Immissionsorten im direkten Umfeld aufgrund der Nutzung des Parkplatzes überschritten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte aktive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert, die die Richtwerteinhaltung gewährleisten. Hiernach ist auf einer Länge von 39 Metern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 4,30 m hohe aktive Lärmschutzwand vorzusehen. Diese wird gemäß der Vorhabenplanung als senkrechte Wand ausgeführt, die im oberen Drittel der festgesetzten Wandhöhe zur Parkplatzseite abgekröpft ist.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen ist die Lärmschutzwand zur umgebenden Wohnhausbebauung zu begrünen.

Die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen bzw. Nutzungsparameter für den Betrieb des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sollen als Nebenbestimmungen (z. B. Öffnungszeitenregulierung) in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Verkehrslärm

Das geplante Vorhaben liegt im Einwirkungsbereich des Lärms der umgebenden Straßen sowie der Bahnstrecke. Um die Immissionsbelastungen am Arbeitsplatz durch den Verkehrslärm beurteilen zu können, wurde durch den Schallgutachter eine ergänzende Stellungnahme eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den im Objekt geplanten Büroräumen nicht um Dauerarbeitsplätze handelt, die entsprechend zu schützen wären.

Die einzigen möglichen Immissionsorte sind die Kassenbereiche, die jedoch nur tagsüber von Menschen besetzt sind. Laut der ergänzenden Stellungnahme durch den Schallgutachter wirkt insgesamt ein Verkehrslärmpegel durch den Schienen- und Straßenverkehr von ca. 67 dB(A) auf die West-Fassade des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der geplanten Architektur, der Innenpegel im Bereich der Kassen weniger als 40 dB(A) betragen wird. Dieser Pegel wird entsprechend den „Anforderungen der Verwaltungsberufsgenossenschaft (VBG) an den Lärmschutz am Arbeitsplatz“ als gering eingestuft.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht notwendig.

Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnhausbebauung sollen die Bereiche, in denen keine Lärmschutzwand geplant ist, durch eine Heckenpflanzung abgeschirmt 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. 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

Das Plangebiet ist mit Wohn- und Geschäftshäusern, Parkplätzen und Verkehrsflächen fast vollständig bebaut. Lediglich im Randbereich des Flurstückes 1437 sind einige Ziergehölze gepflanzt. Am Drogeriemarkt, Braker Straße 24 ist die nördliche Wand vollständig mit Efeu bewachsen.

Auf Grund der vorhandenen Strukturen bietet das Plangebiet lediglich Gebäude bewohnenden planungsrelevanten Tierarten Lebensraum. Nach Auswertung des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz können potentiell 14 Fledermaus- und 6 Vogelarten im Plangebiet vorkommen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen.

Die Gebäude sind für Fledermäuse als Wochenstube, Winter- und Zwischenquartier sowie als Brutplatz für Gebäude bewohnende Vögel geeignet.

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von planungsrelevanten Arten – Fledermäuse und Vögel- (§ 44 Abs. 1 (1) BNatSchG) sind die Gebäude Braker Straße 34, 36, 38, 40 und 42 auf dem Flurstück 1438 vor Abriss von einem Sachverständigen überprüft worden. Dieser kommt im Rahmen seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass innerhalb und außerhalb der Gebäude davon auszugehen ist, dass diesen keine Quartiereignung für Fledermäuse zukommt. Mit Ausnahme des an der Nordfassade mit Efeu bewachsenen Gebäudes Braker Straße 42 und dessen angrenzenden Garagen weisen weder die Fassaden noch die Gebäudeinnenräume eine Quartiereignung für Vögel auf. Hier ist jedoch aufgrund des dichten Bewuchses eine Quartiernutzung durch Vogelarten nicht auszuschließen, konnte allerdings bislang im Rahmen der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich dieser potentiellen Betroffenheit von primär häufigen und verbreiteten Vogelarten, sollte der

Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit –und damit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar- erfolgen.

Eine artenschutzrechtliche Bedeutung des Fassadenbewuchses für planungsrelevante Vogelarten ist nicht anzunehmen.

Bei Einhaltung dieser genannten Vermeidungsmaßnahme kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Vogelarten durch den geplanten Gebäuderückbau ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Hinweise zum Gebäudeabriss gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verstoßen wird.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz

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

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen) sind durch Vertrag gemäß § 12 BauGB an den Vorhabenträger übertragen worden. 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 wurde zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

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

10. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

Thorsten Langenscheidt
Waldhof 13
33602 Bielefeld

Architektur:

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Städtebauliche Planung:

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Schallgutachten

AKUS GmbH
Jöllenbecker Straße 536
33739 Bielefeld

Erschließungsplanung

PlanB Ingenieurgesellschaft mbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld