

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	27.11.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	02.12.2014	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 "Discounter Kafkastraße/ Brönninghauser Straße" für einen Bereich in Altenhagen südlich der Kafkastraße, östlich der Brönninghauser Straße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie 236. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**- Stadtbezirk Heepen -**

### **Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss**

### **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumlich Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich keine Kosten.

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

Vorhaben von besonderer Bedeutung (BV Heepen, 10.04.2014, nö, TOP 22)

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ für einen Bereich in Altenhagen südlich der Kafkastraße, östlich der Brönninghauser Straße, begrenzt auf das Flurstück 282 und eine Teilfläche des Flurstücks 283 der Flur 15 ist im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Übersichtsplan im M. 1:1.000 mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert werden (236. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafka-straße“).

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

3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und die 236. FNP-Änderung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (siehe Anlagen A + B) durchzuführen.
4. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den in der Anlage C enthaltenen Ausführungen festgelegt.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Änderungsbeschluss sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt-/ Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit der Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wird zurzeit vorbereitet.

Für die Stadt Bielefeld fallen keine Kosten zur Erschließung des Plangebiets an.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Ein Investor hat das Interesse bekundet, in Altenhagen-Mitte auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Kafkastraße einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung anzusiedeln. Eine solche Ansiedlung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für den Stadtteil Altenhagen und insbesondere den Zielen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Stadtteil. Daher soll die Umsetzung dieses Vorhabens ermöglicht werden. Die für die Ansiedlung vorgesehene Fläche ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich (Näheres siehe Anlage B).

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche teilweise als gemischte Baufläche (Streifen entlang der Kafkastraße), überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher ist der Flächennutzungsplan in Richtung Sonderbaufläche zu ändern. Die Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgen (Näheres siehe Anlage A).

Am 12. April 2014 hat die Verwaltung die Bezirksvertretung Heepen erstmals über das Ansiedlungsvorhaben informiert. Seinerzeit existierten zwei Varianten für die Anordnung des Gebäudes: Zum einen längs entlang der Kafkastraße, wobei das Gebäude an der Westseite und der Stellplatz an der Ostseite des Grundstücks angeordnet werden sollte, zum anderen senkrecht zur Kafkastraße mit dem Gebäude auf dem rückwärtigen und den Stellplätzen auf dem vorderen Teil des Grundstücks. Seitens der Bezirksvertretung wurde die Anordnung parallel zur Kafkastraße favorisiert, allerdings hat der Eigentümer einen solchen Flächenzuschnitt abgelehnt und war unter

diesen Voraussetzungen nicht zum Verkauf bereit. Daher legen Gestaltungsplan bzw. Bebauungsplan die Anordnung des Vorhabens senkrecht zur Kafkastraße zugrunde.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Ein erster Vorentwurf liegt vor (Anlage C: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung). Die Umweltprüfung wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und enthält Aussagen zur Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und zum Artenschutz, zudem wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es ergibt sich nach derzeitigem Stand ein Kompensationsbedarf von etwa 1.300 m<sup>2</sup> Fläche. Die Festlegung der erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt im weiteren Verfahren. Belange des Artenschutzes werden gutachterlich untersucht, nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und die 236. FNP-Änderung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### **Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele

Am 20. September 2012 ist das städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossen worden. Das Entwicklungskonzept sieht für den Bereich südlich der Kafkastraße zwischen der dort vorhandenen Grundschule und der Bröninghauser Straße eine bauliche Entwicklung vor, in die sich ein Nahversorgungsbetrieb einfügen würde.

#### Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zu dieser Verkaufsfläche gehört eine dem Markt vorgelagerte Verkaufsstelle für Backwaren. Das Gebäude wird als eingeschossiges Gebäude mit Pultdach errichtet. Die Anlieferung ist an der Nordostseite vorgesehen. Dem Gebäude vorgelagert wird eine Stellplatzfläche mit 70-75 Einstellplätzen angeordnet. An den Außenkanten der Stellplatzfläche und entlang der Kafkastraße werden Bäume gepflanzt, zudem gibt es Pflanzinseln innerhalb des Stellplatzes. Das Plangebiet wird nach Osten und Süden zur offenen Landschaft eingegrünt.

Die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“. Damit wird sichergestellt, dass sich nur ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion ansiedeln kann, der Lebensmittel als Schwerpunktsortiment hat. Zulässig sind die Sortimente, die nach dem von der Stadt Bielefeld am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nahversorgungsrelevant sind. Das sind neben Nahrungs-, Genussmitteln und Getränken Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen. Auf 10% der Verkaufsfläche sind auch andere Sortimente zulässig.

#### Planungsauswirkungen

Aufgrund seiner Zweckbestimmung unterscheidet sich das Gebäude des Lebensmittelmarkts von der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, da er über eine deutlich größere Grundfläche verfügt, zudem benötigt er die vorgelagerte umfangreiche Stellplatzfläche. Daher werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um das Grundstück durch Baumpflanzungen zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten. Das Gebäude verfügt über eine Höhe von maximal 7,50 m. Durch die Eingrünung des Grundstücks wird das Gebäude in naher Zukunft weitgehend verdeckt werden, damit wird ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden, vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hergestellt.

Auswirkungen auf die nördlich der Kafkastraße vorhandenen Wohnnutzungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Bei Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

**A**

### **236. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“**

- **Änderungsbereich**
- **Begründung**

**B**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“**

- **Lageplan der Umgebung (ohne Maßstab)**
- **Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs**
- **Bestandsplan (M = 1:1.000)**
- **Vorentwurf zum Gestaltungsplan (M = 1:1.000)**
- **Vorentwurf zum Nutzungsplan (M = 1:1.000)**
- **Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**C****Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15  
„Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“**

- **Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung -  
Vorentwurf des Umweltberichts**