

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	26.03.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	23.04.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 "Discounter Rabenhof/Stauferstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -

- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts; Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Jährliche Folgekosten in Höhe von 6.000,- € für Pflege und Unterhalt eines Spielplatz-Ersatzstandorts

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

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 21 „Rabenhof/Stauferstraße“: BV Heepen 04.03.2010 und StEA 16.03.2013 (Drucksachen-Nr. 0533/2009-2014)

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen für den Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“: BV Heepen 23.01.2014 TOP 8, Stadtentwicklungsausschuss 28.01.2014 TOP 16.1 (Drucksachen-Nr. 6682/2009-2014)

Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“: BV Heepen 04.09.2014 TOP 7, Stadtentwicklungsausschuss 21.10.2014 TOP 22.2 (Drucksachen-Nr. 0087/2014-2020)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A.1 in der Planung berücksichtigt (Ifd. Nr. 1-7).
2. Der Stellungnahme der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 stattgegeben, die Begründung wird redaktionell angepasst (Ifd. Nr. 11). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken werden gemäß Anlage A.2 zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 8, 9, 10, 12).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.2 beschlossen (Ifd. Nrn. 14, 15, 16).

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

4. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof“) zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Darüber hinaus hat sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Kosten für die anstehenden sozialen und infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen zu tragen.

Bezüglich der entstehenden Kosten für die Verlegung der Bushaltestelle „Wacholderweg“ ist mit dem Vorhabenträger im Oktober 2014 ein Mehrkostenvertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen worden.

Durch den Bebauungsplan wird eine bislang planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Bolzplatzfläche überplant. Als Ersatz erfolgt mittels Abstandszahlung die Aufwertung eines nahegelegenen Spielplatzes an der Breisgauer Straße auf Kosten des Vorhabenträgers. Für die Aufwertung dieser privaten Grünfläche fallen Herstellungskosten in der Höhe von 115.000 € an. Diese werden anteilig vom Investor (90.000 €) und von der Stadt Bielefeld (25.000 € aus dem Verkaufserlös) getragen. Die Absicherung der Übernahme der zu leistenden Abstandszahlung durch den Investor ist im Grundstückskaufvertrag abschließend geregelt. Mittel- und langfristig fallen für Pflege und Unterhalt der Spielplatzfläche durch den Umweltbetrieb Kosten für die Stadt Bielefeld an. Diese ergeben sich aus der Differenz der neuen Kosten für den Spielplatz an der Breisgauer Straße (Gesamtfolgekosten 10.500 €) abzüglich der aktuellen Folgekosten für den Spielplatz Rabenhof (4.500 €). Die Höhe der Kosten von somit jährlich 6.000 € müssen im städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Darüber hinaus entstehen für die Stadt durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Folgekosten für die Infrastruktur.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Heepen am 23.01.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 28.01.2014 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 gefasst. Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 17.02.2014 bis einschließlich 07.03.2014 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 24.02.2014 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 14.02.2014 bis zum 27.03.2014. Nach Auswertung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufferstraße“ ausgearbeitet und die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB insgesamt überprüft und bestätigt. Zudem erfolgte die Anpassung der schalltechnischen Regelungen an die Ergebnisse des in Abstimmung mit dem Fachamt überarbeiteten Schallgutachtens.

Zu 2.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 21.10.2014 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 04.09.2014 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 28.10.2014 bis zum 09.12.2014 sind Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen worden, denen gemäß Anlage A.2 stattgegeben wird bzw. deren allgemeine Hinweise zur Kenntnis genommen werden (s. Anlage A.2, Tabelle A.2.1).

Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten hat gemäß § 3 (2) BauGB mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme und Information ausgelegt. Das Gutachten ist in der Gesamtfassung der Originalakte beigelegt und kann im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Zum Entwurfsbeschluss erfolgte ergänzend der Prüfauftrag der politischen Gremien zu den Rahmenbedingungen für die Realisierung einer Dachbegrünung und zur Auswirkung der Lüftungs- und Kühlanlagen (Beschlusspunkt 5 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.10.2014). Zur Stromversorgung des Markts ist im Rahmen der Umsetzung die Aufstellung einer Photovoltaikanlage geplant. Die Umsetzbarkeit einer ergänzenden Dachbegrünung wurde durch den Investor ebenfalls geprüft, sie ist in diesem Fall aber nicht in Kombination mit der vollflächigen Photovoltaikanlage umsetzbar. Eine Installation der Lüftungs- und Kühlanlagen ist grundsätzlich verträglich durchführbar. Die Lage von Lüftungs-/Kühlanlagen sowie der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zu 3.

In Anlage A.2 wird in Tabelle A.2.2 zusammenfassend auch die Berücksichtigung der fachbehördlichen Anregungen nach der Offenlage für den Rat der Stadt Bielefeld dargelegt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Zu 4.

Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel Rabenhof“) wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5. / 6. / 7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 22 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgers am Standort Rabenhof/Stauferstraße und damit für die Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Baumheide getroffen werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtteils soll auch im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld, das für den betreffenden Marktstandort die Standortsicherung mit der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/56.00, der hier bisher ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche für einen Bolz-/Spielplatz ausweist. Für eine Umsetzung des Vorhabens sind die Erweiterung des vorhandenen Standorts um die genannte städtische Grünfläche und eine Anpassung des bisher geltenden Planungsrechts erforderlich. Mit der Neuaufstellung wird somit die Entwicklung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt angestrebt. Konkret handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters – angestrebt ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m². Mit Blick auf die Nahversorgungsfunktion des Markts werden die in Bielefeld nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente zugelassen, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente werden als Rand-/Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Plankonzept sieht die Errichtung des Baukörpers entlang der Straße Rabenhof als eingeschossiger Flachdachbau vor. Der Eckbereich in Höhe der Einmündung der Stauferstraße auf den Rabenhof soll durch eine etwas erhöhte Ausbildung betont werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist die Anlieferungszone mit Anbindung an den Rabenhof vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich sollen Eingangszone und Kundenstellplätze angeordnet werden. Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr erfolgen entsprechend von der Stauferstraße. Mit Blick auf das z. T. näher an die umgebenden Wohnnutzungen heranrückende Vorhaben wird eine verträglichen Eingliederung des Vorhabens in sein Umfeld insbesondere durch Regelungen zum Immissionsschutz, Begrünungsmaßnahmen sowie ergänzende örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

Durch die Planrealisierung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme einer 2.500 m² großen innerörtlichen Grünfläche zu rechnen, die heute eine Mindernutzung aufweist und darüber hinaus teilweise vermüllt ist. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung als Spiel-/Bolzplatz kommt ihr eine potenzielle Bedeutung als Spiel- und Freizeitmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen des umliegenden Wohngebiets zu. Durch Abstandsregelungen werden Flächen eines Alternativstandorts aufgewertet, so dass der Spielflächenbedarf im freiräumlichen Gesamtkontext künftig vollständig gedeckt sein wird.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ A.1 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Planungsstand: Satzung April 2015
B	Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2014 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmittel-einzelhandel Rabenhof“
C	Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ • Übersichtspläne, Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise • Begründung Planungsstand: Satzung April 2015
D	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) BauGB i. V. m. § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ Planungsstand: Satzung April 2015