Anlage

A	**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/ Bra 4.1 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“** - Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

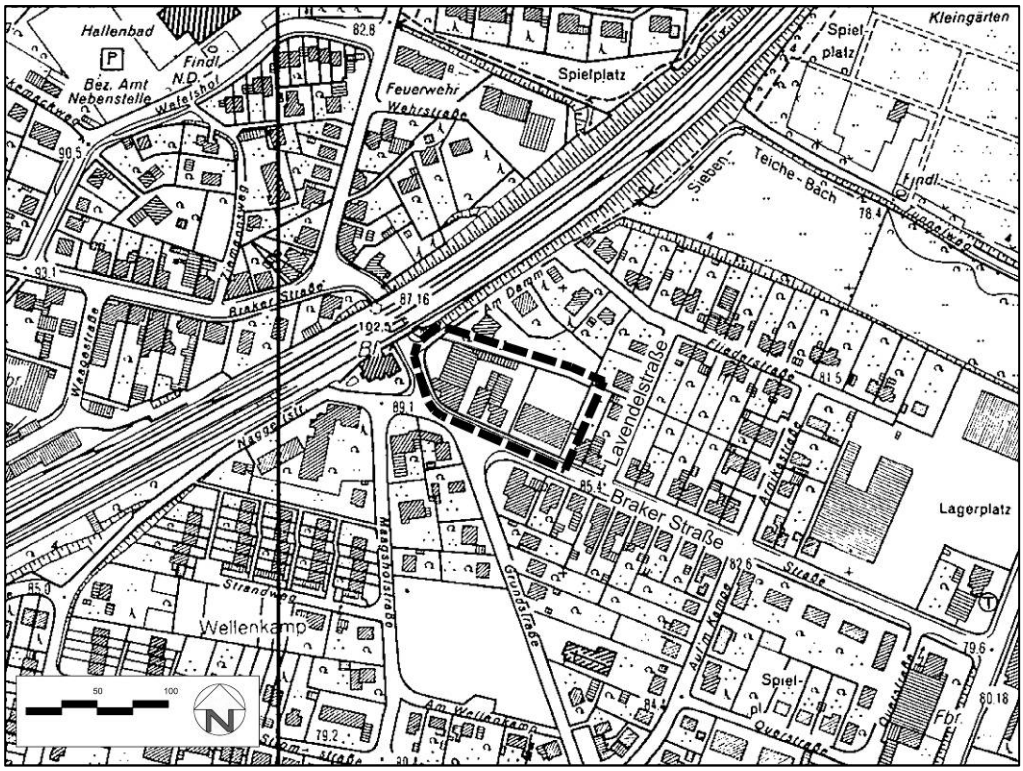
Neuaufstellung
Bebauungsplan Nr. III/ Bra 4.1
„Discounter Braker Straße/ Am Damm“

Vorhaben- und Erschließungsplan

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-
(Stand Juli 2011)

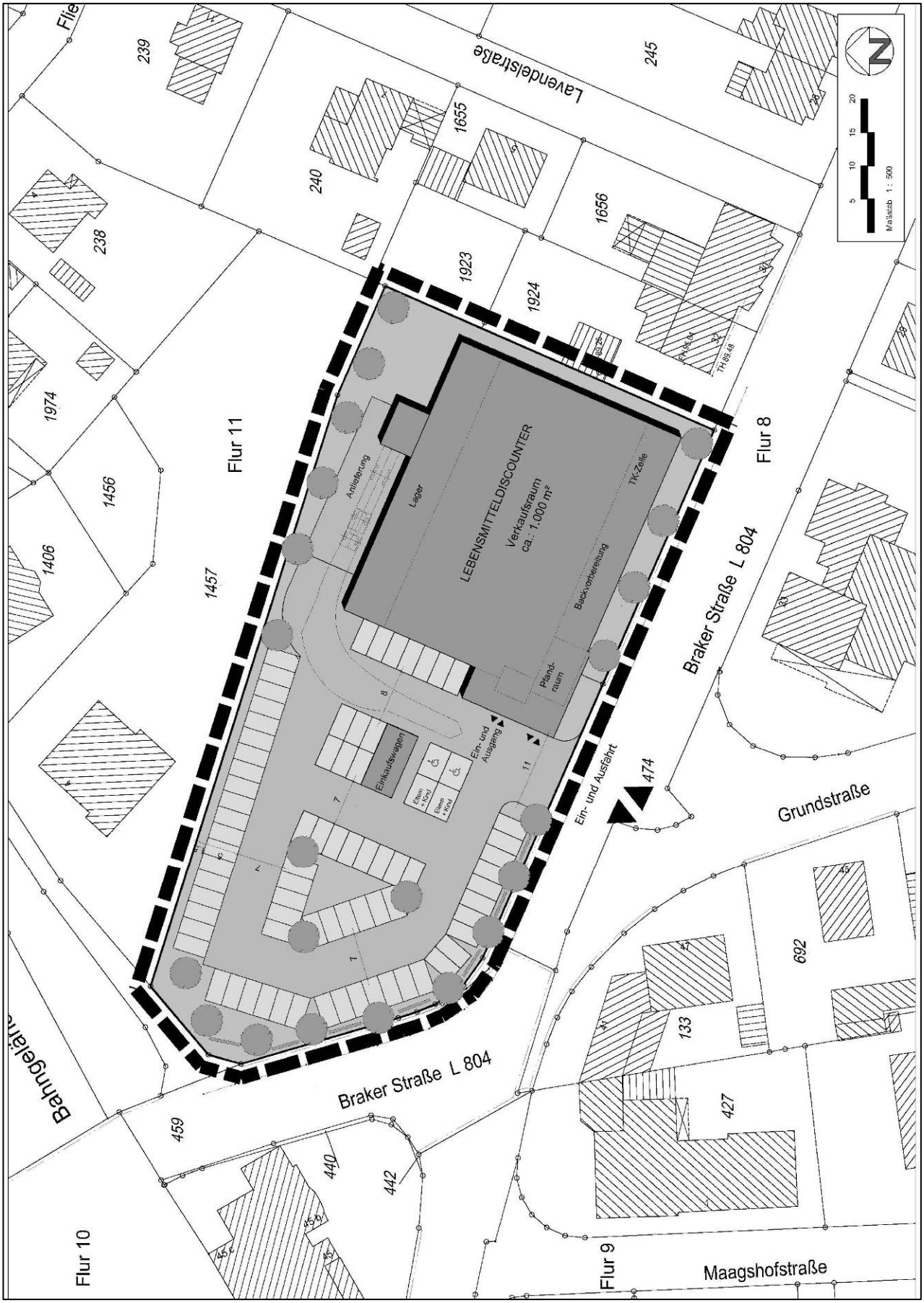
Übersichtsplan



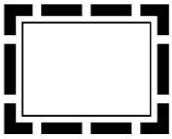
Bauamt 600.51

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

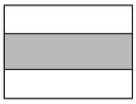
Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Vorentwurf

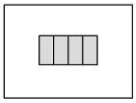


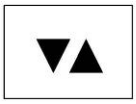
Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf
Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorschlag für neues Gebäude


Verkehrsfläche


Stellplatzfläche

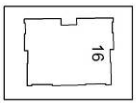

Ein- und Ausfahrt

Grünfläche

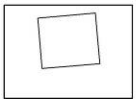
Baum

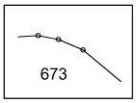
Mauerelement

Signaturen der Katastergrundlage



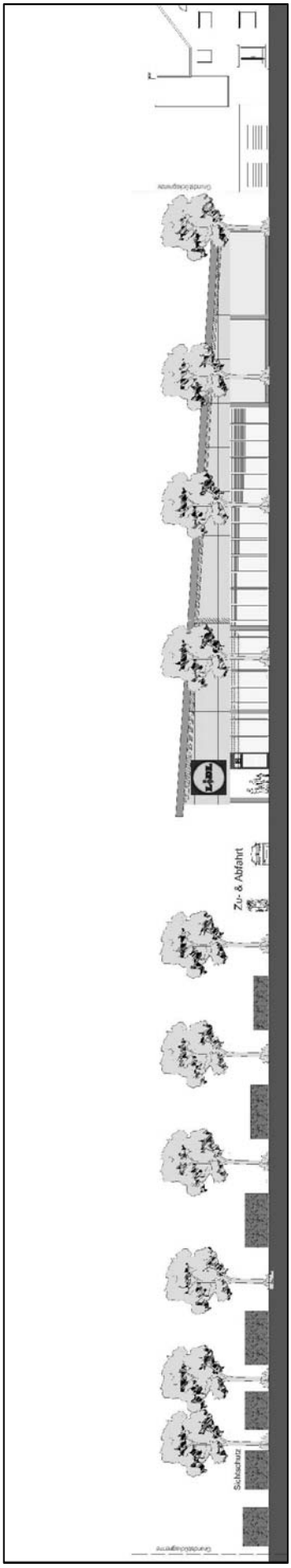
Gebäude mit Hausnummer


Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Braker Straße -Vorentwurf



Inhaltsübersicht

1. ..... **Allgemeines** 6

2. ..... **Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes** 6

3. ..... **Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen**.....10

4. ..... **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung** 13

4.1 ..... Belange des Einzelhandels 13

4.2 ..... Belange des Verkehrs.....14

4.3 ..... Belange von Freizeit, Erholung und Sport.....14

4.4 ..... Belange der Ver- und Entsorgung.....14

4.5 ..... Belange des Orts- und Landschaftsbildes 14

4.6 ..... Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 15

4.7 ..... Belange des Umweltschutzes 15

4.8 ..... Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 16

4.9 ..... Artenschutz 16

5. ..... **Bodenordnung** 16

6. ..... **Erschließungsanlagen**.....16

7. ..... **Flächenbilanz**.....16

8. ..... **Kostenschätzung** 16

9. ..... **Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan** 16

10. ..... **Projektbeteiligte** 17

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/ Bra 4.1 „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

-Stadtbezirk Heepen-

Verfahrensstand: Einleitungsbeschluss

1. Allgemeines

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom August 2011 soll für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 (3a) BauGB aufgestellt werden (siehe Anlage).

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/ Bra 4.1 „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.
Gemäß § 13a BauGB kann von einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht und Stellungnahme bereit gehalten werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heepen, Stadtteil Brake, nördlich der Braker Straße und östlich der Straße Am Damm auf den Flurstücken 1437 und 1438 der Flur 11, Gemarkung Brake.

Auf der Plangebietsfläche befinden sich derzeitig 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.

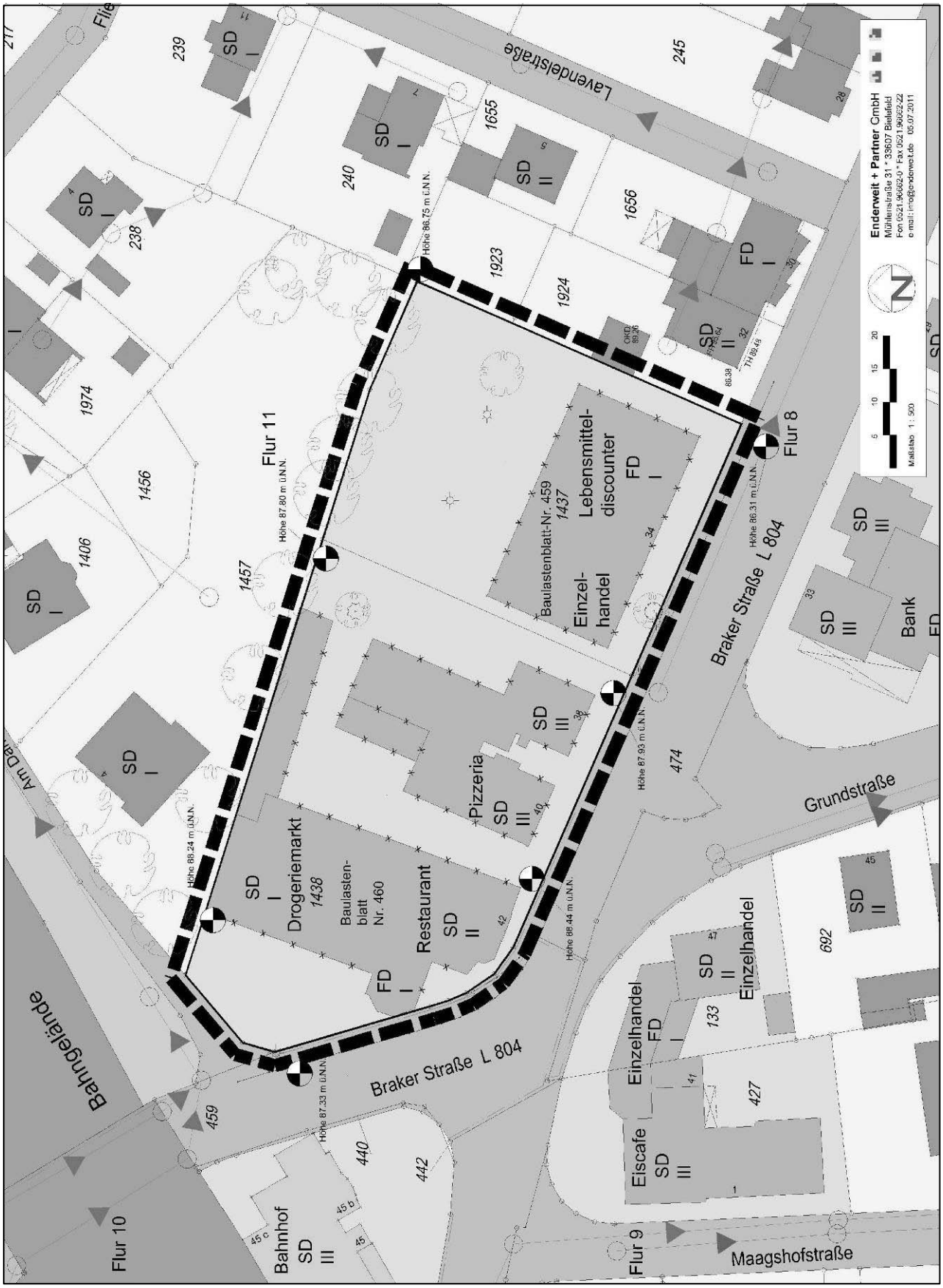
Nördlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnnutzung, die in 1- bis 2-geschossiger Bauweise errichtet wurde.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt 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.
Unmittelbar vor dem Objekt an der Braker Straße ist eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden. In Gegenlage zum Plangebiet befindet sich der Braker Bahnhof mit der Haltestelle der 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

16 — Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

673 — 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.
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.

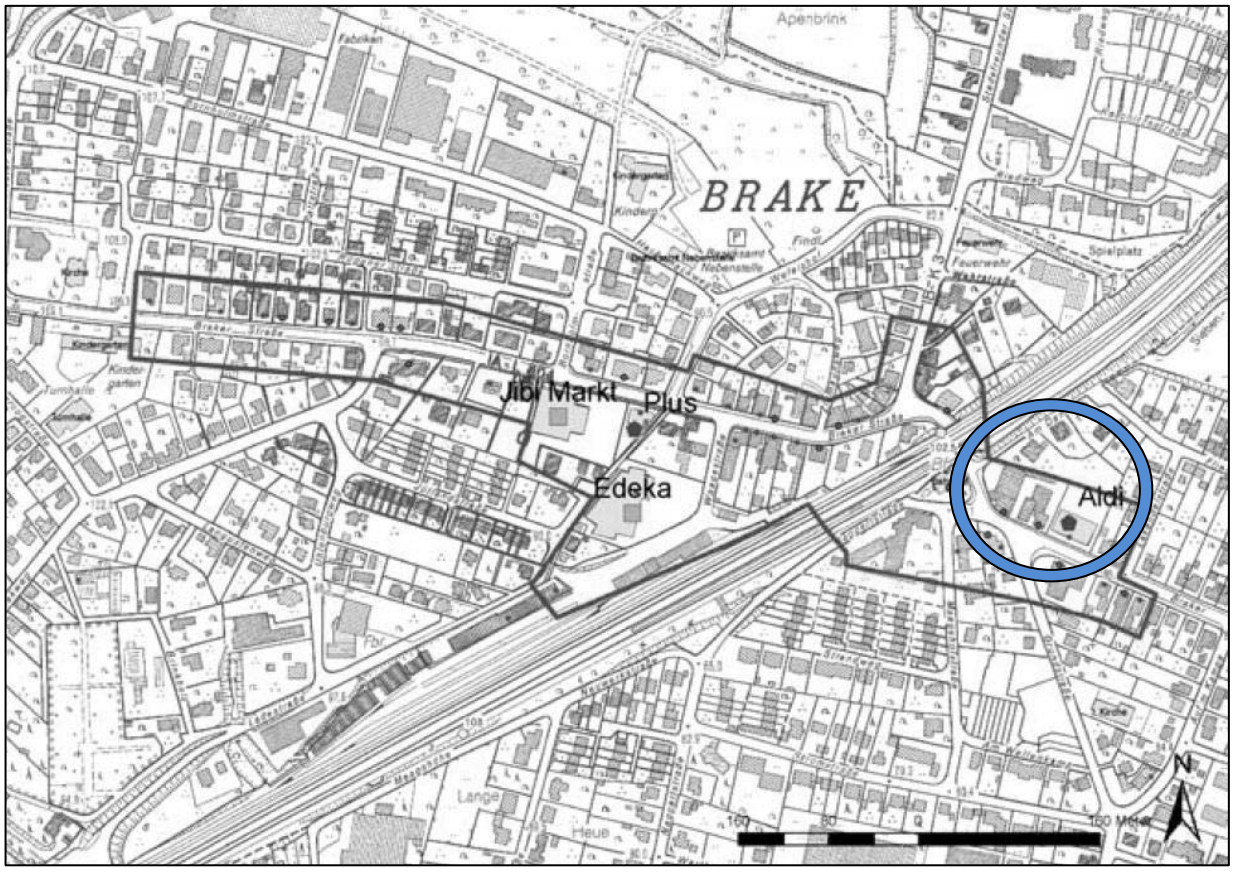


Abb. 2: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches für den Ortsteil Brake mit Kennzeichnung des Vorhabenstandortes

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/ Bra 4.1 „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 wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. 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 soll

Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel) Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

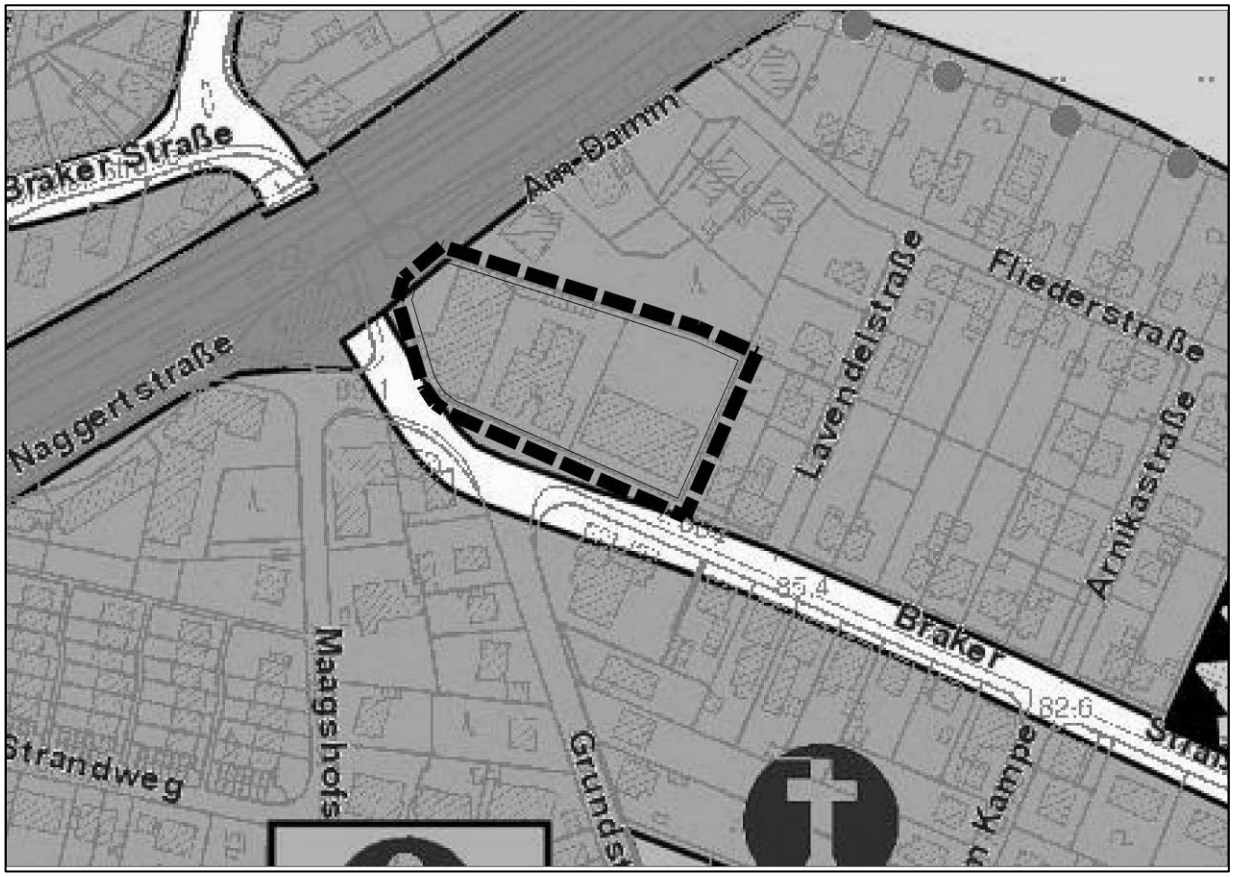


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

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 den gesamten Bereich des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus.
Im unmittelbaren städtebaulichen Kontext des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

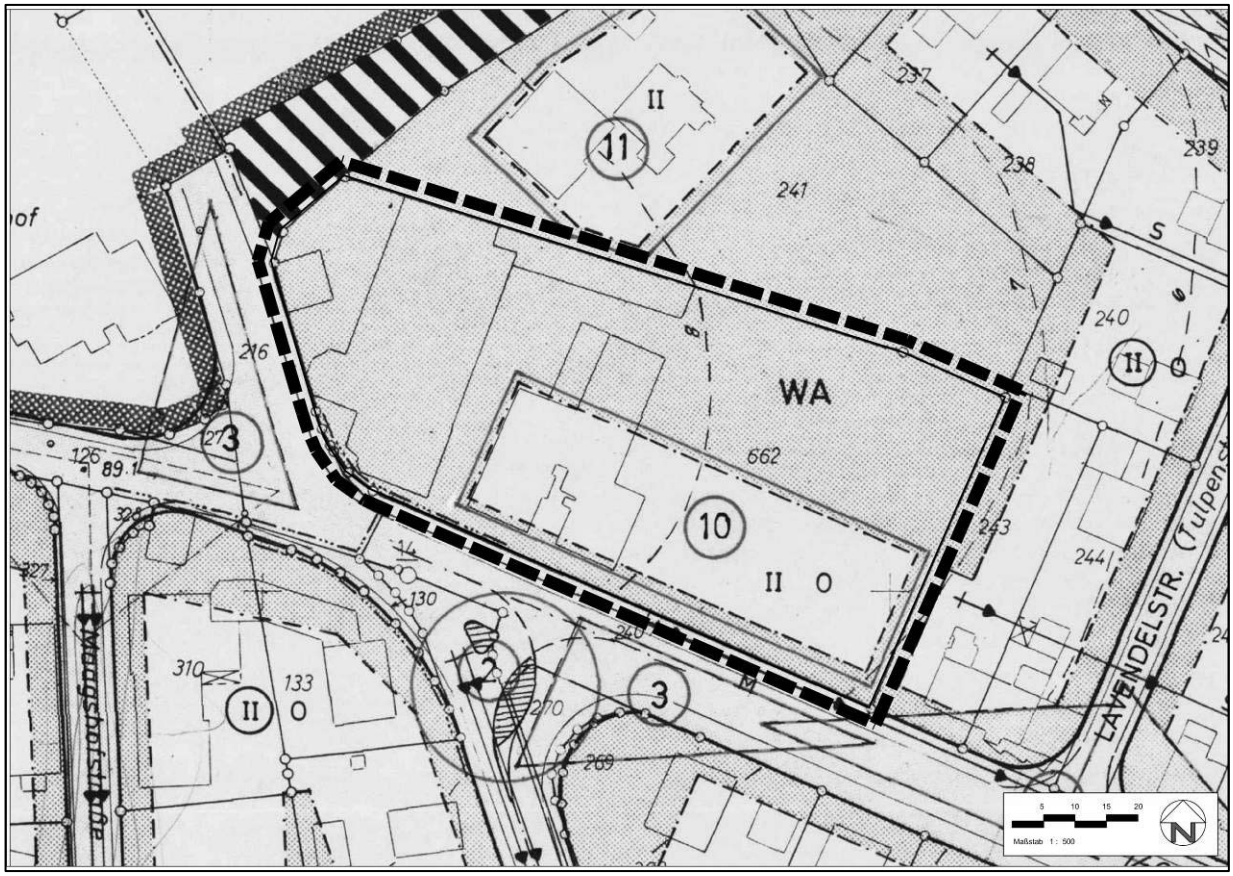


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

<u>Landschaftsplan</u>

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

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Einzelhandels

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/ Bra 4.1 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines marktgerechten Lebensmitteldiscounters sicherzustellen.

Der Vorhabenträger ist im Besitz aller im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen. Der in den 90er Jahren errichtete Lebensmitteldiscountmarkt 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 aber auch 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.

Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, den bestehenden Lebensmittel-Discounter einschließlich der sonstigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude zurückzubauen.

Auf der ca. 0,5 ha großen Gesamtfläche soll stattdessen ein größerer Lebensmittel-Discounter 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.).*

Der geplante Markt soll zur Braker Straße hin orientiert werden und setzt die durch die weiter östlich gelegenen Wohngebäude vorgegebene Raumkante fort. 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.

Städtebaulich wird das geplante Gebäude zur Braker Straße geöffnet und erhält eine offene und zeitgemäße Architektur, dessen Form und Gestalt mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld im weiteren Verfahren abzustimmen ist.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel) im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden textlichen Festsetzungen sollen die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt und die zentrenrelevanten Randsortimente hinsichtlich des Anteils an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.
Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren. Der § 12 (3a) ermöglicht flexiblere Festsetzungen, wenn die Vorraussetzungen (z.B. Lärm) vorliegen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu der neuen Stellplatzanlage mit ca. 78 Stellplätzen erfolgt direkt über die Braker Straße. Die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlagen soll direkt gegenüber der Straßenkreuzung Braker Straße/ Grundstraße erbaut werden. Zur Fortsetzung der durch die Bebauung gebildeten Raumkante entlang der Braker Straße soll die Stellplatzanlage durch einen Wechsel von Bäumen und Mauerelementen unterschiedlicher Höhe eingefasst werden.
Die Warenanlieferung des Marktes soll auf der der Braker Straße abgewandten Seite des neuen Gebäudekomplexes aus erfolgen. Der zu erwartende Verkehr kann von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden *(vgl. hierzu Punkt 4.7 dieser Anlage).*

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgenommen.

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).

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

Versorgung

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

Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen 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 Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die geplante Begrünung der Stellplatzanlagen – einschließlich der Mauereinfassung - sowie die Randeingrünung des Nahversorgungsmarktes - gegenüber dem südlich angrenzenden Straßenraum- soll die vorhandene Raumkante zur Braker Straße aufnehmen und zu einem stadtgestalterisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen beitragen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Denkmal oder Denkmalbereich gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.
In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Saal der 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, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung 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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer klimatischen Schutzzone. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Maßnahme auf einer bereits genutzten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. die Stellplatzanlage mit Anlieferung sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten. Diese Auswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sollen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und in Abhängigkeit des Ergebnisses entsprechende Festsetzungen für aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Zudem ist zu prüfen, ob Lichtemissionen des Vorhabens negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen haben.

Die geplanten gewerblichen Nutzungen befinden sich im Einwirkungsbereich der Bahn. Aufgrund dessen ist im weiteren Verfahren zu klären inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen für die Arbeitsstätten notwendig sind.

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/Bra 4.1 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

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches): ca. 0,5 ha

8. Kostenschätzung

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.
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 soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/ Bra 4.1 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

10. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

Thorsten Langenscheidt
Waldhof 13
33602 Bielefeld

Architektur:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Städtebauliche Planung:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Schallgutachten

N.N.