

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	09.02.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.02.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 gem. §§ 12,12 (3a) und 13 a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -

Einleitungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./..

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./..

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

BV Heepen, 15.09.2011, TOP 12, öffentl., Drucks. -Nr. 2907/2009-2014

Beirat für Stadtgestaltung; 16.12.2011

BV Heepen, 12.01.2012, TOP 15, StEA 24.01.2012, TOP 38.1; nicht-öffentl., Drucks. -Nr. 3562/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene 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 ist gemäß § 12 BauGB neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/ Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

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

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

Planungsziele

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 Lebensmitteldiscounters sicherzustellen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittel-Discounter einschließlich der sonstigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude zurückzubauen. Auf der ca. 0,77 ha großen Gesamtfläche soll stattdessen ein größerer Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m², sowie ein Kreisverkehrsplatz entstehen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters entspricht der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (*beschlossen durch den Rat der Stadt Bielefeld am 10.09.2009*), welches für den Zentralen Versorgungsbereich Brake die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Zentrum des Typs C vorsieht (vgl. *Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 130 ff.*)(siehe Anlage A).

Der geplante Markt soll soweit möglich zur Braker Straße hin orientiert werden. 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. Im weiteren Verfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der angrenzenden und umliegenden Wohnbebauung nachzuweisen. Dabei ist die Vorbelastung durch die Bahntrasse zu berücksichtigen und eine eventuelle Lärminderung durch die Neubebauung zu prüfen.

Städtebaulich wird das geplante Gebäude zum neuen Kreisverkehrsplatz an der heutigen Kreuzungssituation Braker Straße/ Grundstraße 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 mind. 6,00 m und der gestalterischen Betonung des Eingangsportals des Marktes soll eine deutliche Akzentuierung erreicht werden.

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 Mauer- bzw. Wandelementen unterschiedlicher Höhe räumlich gefasst werden (z.B. Gabionen). Dabei soll die Einsehbarkeit der dahinter liegenden Nutzungen (Sichtbeziehung zum Verbrauchermarkt) gewährleistet bleiben. (siehe auch Lageplan Seite 2 der Beschlussvorlage)

Die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage (ca. 65 Stellplätzen) soll über einen noch auszubauenden Kreisverkehrsplatz in der Braker Straße erfolgen. Neben der Erschließung des Marktes ermöglicht der Kreisverkehr zudem eine verbesserte Anbindung der Grundstraße an die Braker Straße. Durch die geplanten Fußgängerüberwege an den Zufahrten des Kreisverkehrs sollen verbesserte Querungen für die Fußgänger im Bereich der heutigen Kreuzung geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelmarkt) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Es ist gemäß § 12 (3a) BauGB festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Rahmen der noch auszuarbeitenden textlichen Festsetzungen sollen die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren und sich städtebaulich einfügen. Gemäß der Allgemeinen Ziele und Zwecke sollen Festsetzungen im Plan erkennbar festgesetzt und gemäß § 12 Abs. 3a BauGB getroffen werden.

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu gestalterischen Anforderungen zu treffen.

Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen sollen von dem privaten Investor finanziert werden. Die Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmende Bereich soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, während im Flächennutzungsplan an dieser Stelle derzeit eine „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a (2) Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ – Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Für den Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann die Darstellung im Flächennutzungsplan verbleiben.

Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraus-sichtlich keine Kosten.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen) sollen durch Vertrag gemäß § 12 BauGB dem Vorhabenträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen befreien.

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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

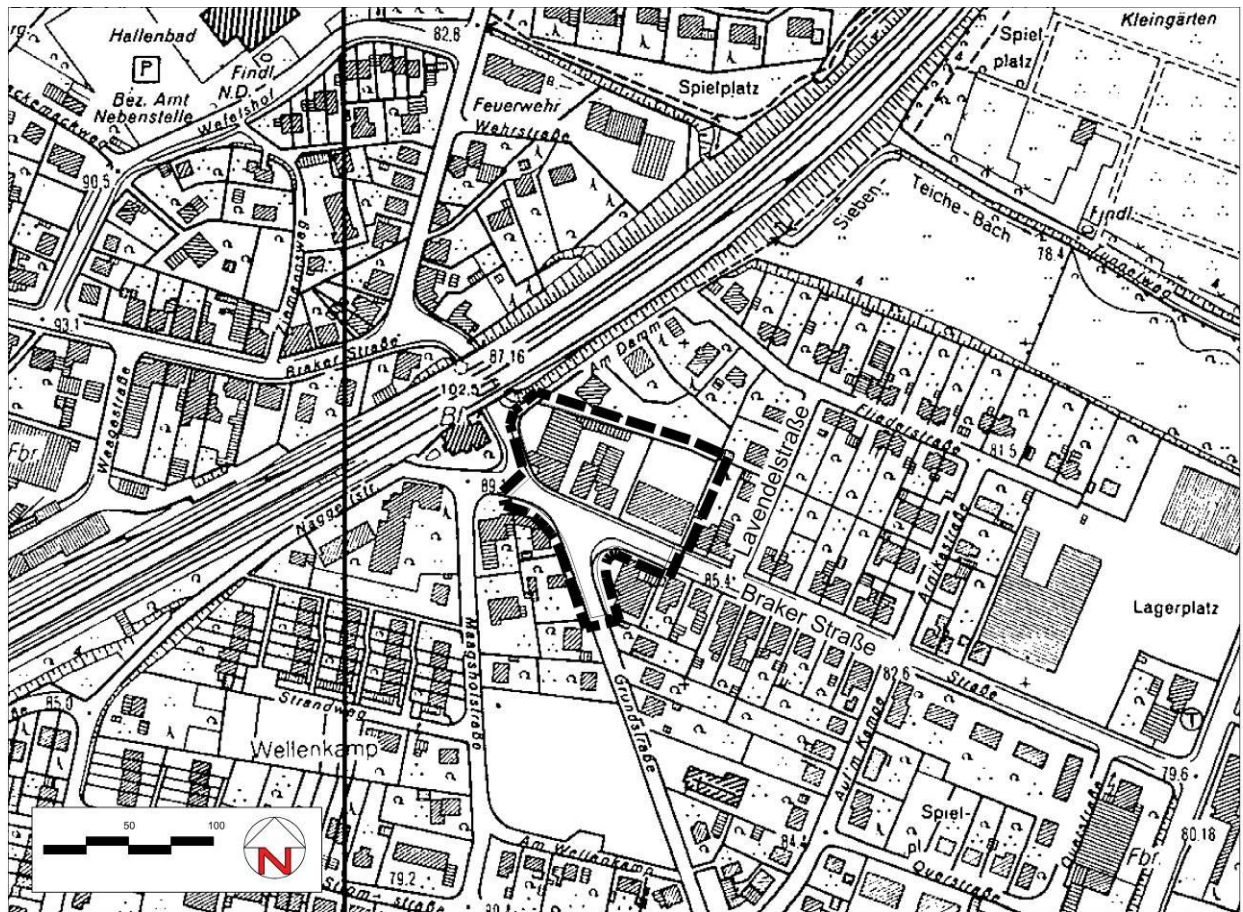
- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/Br 4 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

Anlage:

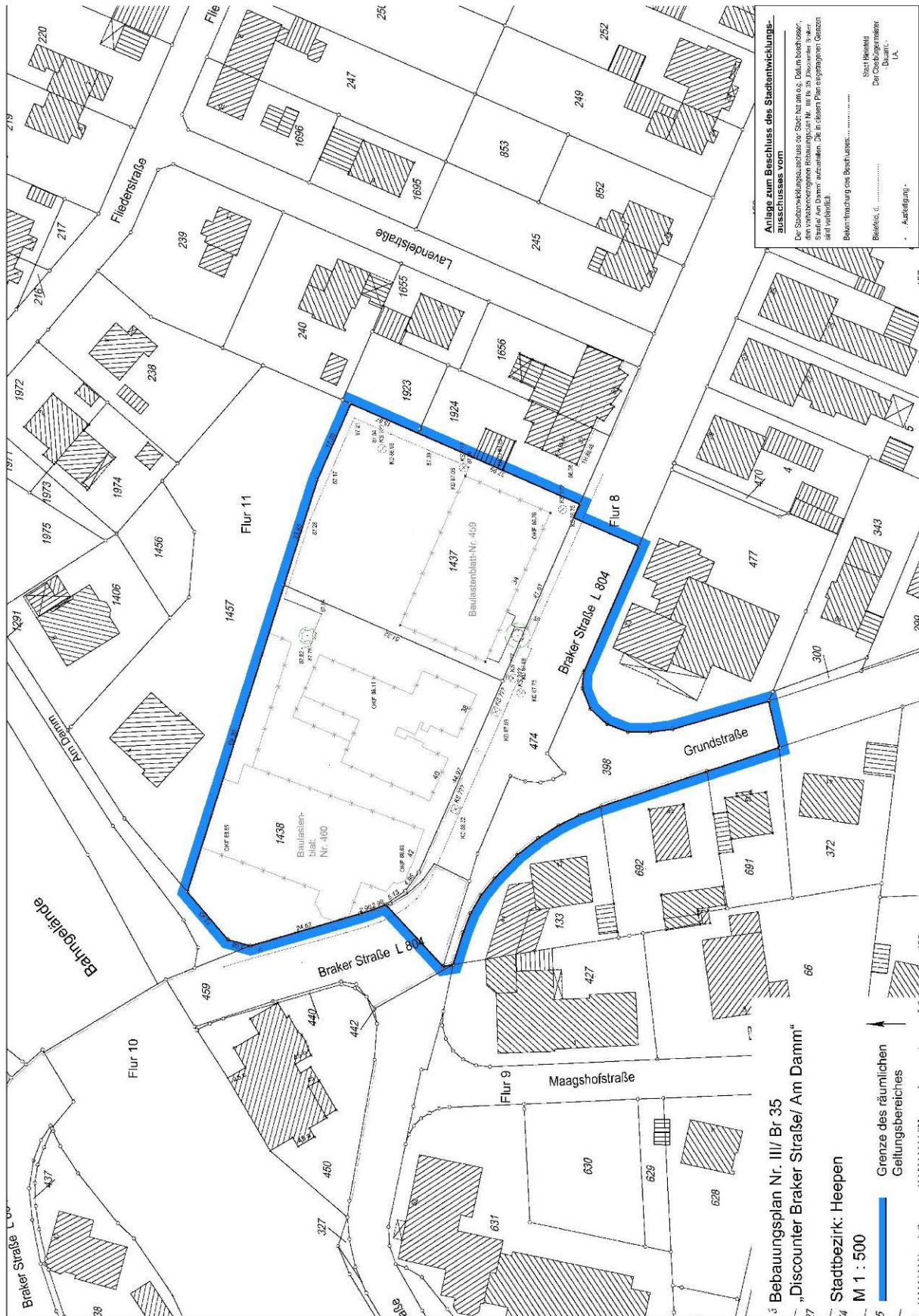
A

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

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Vorentwurf
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches – ohne Maßstab

