

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	14.02.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.02.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	07.03.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 und 13a BauGB
- Stadtbezirk Heepen -**

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung des bestehenden Planungsrechts

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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
BV Heepen, 09.02.2012, TOP 9; öffentl., Drucks. -Nr. 3584/2009-2014
BV Heepen, 08.03.2012, TOP 6, StEA 20.03.2012, TOP 18.1; öffentl., Drucks. -Nr. 3584/2009-2014/1
BV Heepen, 13.09.2012, TOP 6, StEA 02.10.2012, TOP 13.3, öffentl., Drucks.-Nr. 4607/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis zu dem Prüfauftrag der Bezirksvertretung Heepen sowie des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.09.2012 bzw. 02.10.2012 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme der Polizei und der moBiel werden gemäß der Darstellung der Anlage A zurückgewiesen.

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

3. Die Anregungen der Deutschen Telekom werden gemäß der Darstellung der Anlage A zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. III / Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“ werden beschlossen.
5. 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 wird gemäß §§ 10 (1), 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
7. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß Anlage B wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen

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.

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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 20.03.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 09.02.2012 / 08.03.2012 gefasst.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf Grundlage der zum Aufstellungsbeschluss dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der

Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt. Die Unterlagen konnten vom 16.04.2012 bis einschließlich 20.04.2012 im Bauamt eingesehen werden. Der Unterrichtungs- und Erörterungstermin fand am 24.04.2012 in der Aula der Grundschule Brake statt und wurde von ca. 17 Bürgern besucht. Die hier geäußerten Anregungen und Fragen befassten sich zum einen mit nachbarrechtlichen Belangen und zum anderen wurde der Wunsch der Einbeziehung eines Nachbargrundstücks in die Vorhabenplanung geäußert.

Im März / April 2012 erfolgte zudem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie planungsrechtlich relevant und im Rahmen der Abwägung städtebaulich vertretbar waren, in die Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Entwurfsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 02.10.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 13.09.2012 gefasst.

Anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats vom 26.10.2012 bis zum 26.11.2012. In dieser Zeit hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Über die in der Anlage A vorgenommenen Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen. Ebenso sind die Änderungswünsche der Verwaltung, die keine Änderung der Grundzüge der Planung zur Folge haben, zu beschließen.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurfsbeschluss wurden seitens der politischen Gremien folgende Prüfaufträge an die Verwaltung gegeben.

- Kann auf die zusätzliche Ein- und Ausfahrt für die geplanten Mitarbeiterstellplätze verzichtet werden und wie kann eine Abgrenzung dieser Stellplätze erfolgen?
- Besteht die Möglichkeit, die Haltestelle des ÖPNV näher in Richtung an den Bahnhof zu verschieben?

Diese wurden im Rahmen des Verfahrens überprüft. Im Ergebnis ist die Ausfahrt an der geplanten Stelle aus verkehrsplanerischer Sicht vertretbar. Zudem versichert der Vorhabenträger, dass die Mitarbeiterstellplätze ausschließlich durch solche genutzt werden. Dies wird durch eine entsprechende Beschilderung und Absperrung gewährleistet. Die ursprünglich seitens mobiel geäußerte Anregung, die Haltestelle des ÖPNV näher an den Bahnhof zu verlegen wird zwischenzeitlich nicht mehr aufrecht gehalten. Änderungen der Planungen sollen daher nicht vorgenommen werden (*vgl. Anlage A*).

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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan III / Br 35 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen und anschließend zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

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 großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sicherzustellen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittel-Discounter einschließlich der sonstigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude, zurückzubauen. Auf der ca. 0,77 ha großen

Gesamtfläche sollen stattdessen ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m², sowie ein Kreisverkehrsplatz entstehen.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels 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 Baukörper des Marktes soll auf dem Grundstück soweit wie möglich an die Braker Straße platziert 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. Durch ein inzwischen erarbeitetes schalltechnisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung einer zu errichtenden Lärmschutzwand die Einhaltung des Schallschutzes gegenüber der angrenzenden und umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann.

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 max. 6,00 m und der gestalterischen Betonung des Eingangsportals des Marktes soll eine deutliche Akzentuierung erreicht werden (*vgl. Anlage A*).

Zur Fortsetzung der durch die umgebende Bebauung gebildeten Raumkante entlang der Braker Straße soll die Stellplatzanlage durch einen Wechsel von Bäumen und Mauer- bzw. Wandelementen unterschiedlicher Höhe eingefasst werden (z.B. Gabionen).

Die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage (ca. 72 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.

Die vorhandene Bushaltestelle an der Braker Straße soll weiterhin vor dem Markt erhalten werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 (3a) BauGB ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung mit einer Begrenzung der Verkaufsflächen auf maximal 1000 m² festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren und die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in den Umgebungsbereich gewährleisten.

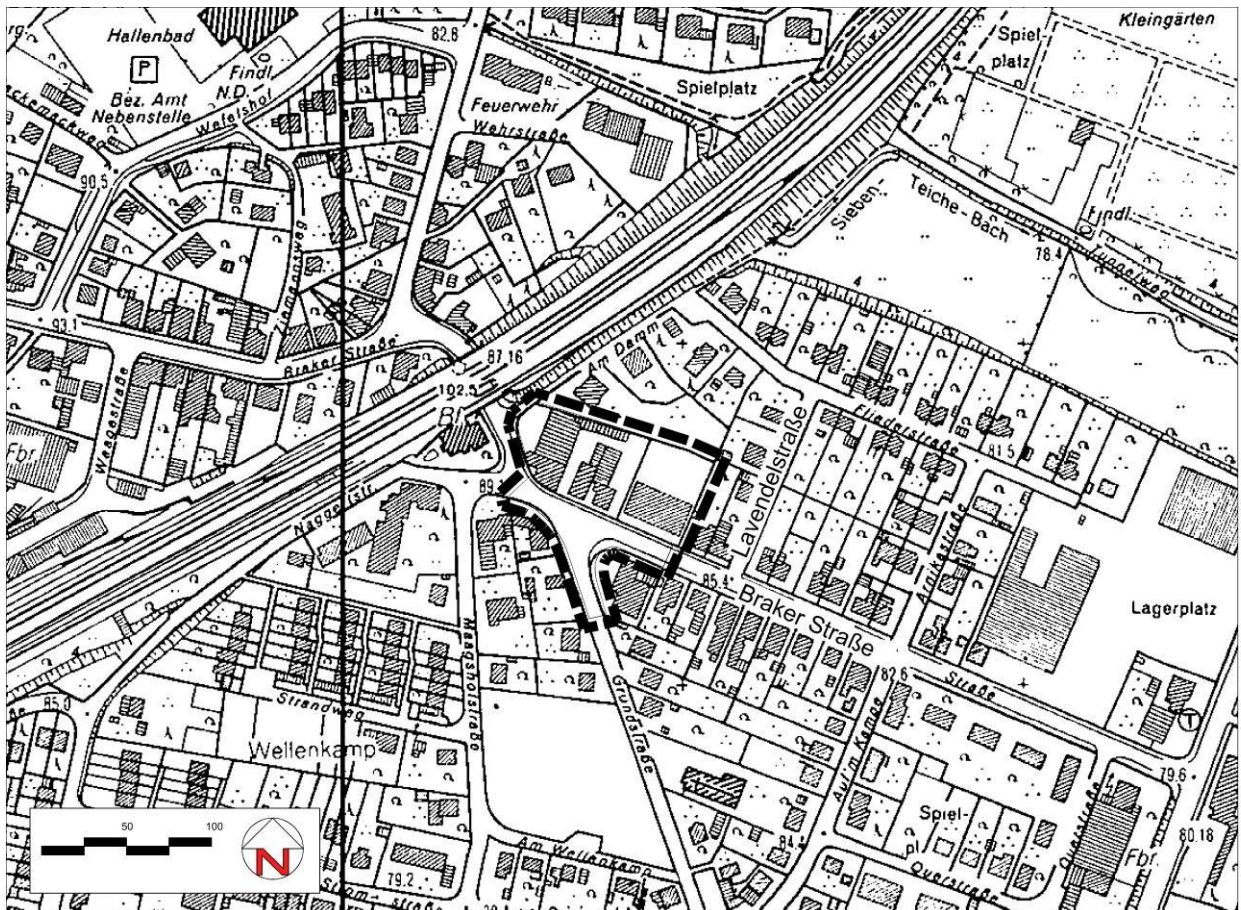
Im, den B-Plan ergänzenden, Durchführungsvertrag wurden Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu gestalterischen Anforderungen getroffen. Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen werden von dem privaten Investor finanziert. Die Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmende Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, 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 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Für den Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann die Darstellung im Flächennutzungsplan verbleiben (vgl. Anlage B).

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den



Anlage:

A

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

- Prüfaufträge aus den politischen Gremien
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers - Entwurf
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

B

**Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der
Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2012 „Sonderbau-fläche –
Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Braker Straße / Am Damm“)**

C

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

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers – Satzung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

D

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

- Begründung