

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	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 -

Entwurfsbeschlüsse

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumlich Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich keine Kosten.

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

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss: BV Heepen, 27.11.2014, TOP 7, StEA, 02.12.2014, TOP 14.1, Drs.-Nr. 0637/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis des Prüfauftrages vom 02.12.2014 wird zur Kenntnis genommen.
2. 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 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.

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

3. Gleichzeitig wird die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung als Entwurf beschlossen.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/A 15 und der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Text und Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen.
5. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (3) BauGB zu beteiligen.

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. Hierzu zählen neben dem Vertrag über städtebauliche Leistungen und den notwendigen Gutachten auch die Ausgleichsmaßnahmen und evtl. erforderlich werdende Maßnahmen zur Verkehrssicherheit auf der Kafkastraße. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag soll in Kürze abgeschlossen werden.

Für die Stadt Bielefeld fallen nach heutigem Stand keine Kosten zur Erschließung des Plangebiets an (vgl. unten, Zu 1.).

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Von der Bezirksvertretung Heepen wurde in der Sitzung am 27.11.2014 ein Prüfauftrag zur Verkehrssituation beschlossen. Der vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 02.12.2014 bestätigte Beschluss lautet wie folgt:

„Im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen verkehrlichen Belastungen (insbes. im Bereich Kafkastraße und Altenhagener Straße) und sich daraus ergebender möglicher Gefahrenpotentiale ist die Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabens zu überprüfen.“

Es erfolgte, entsprechend der Beschlusslage, eine Überprüfung durch das Amt für Verkehr. Das Fachamt kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch den Discounter prognostizierte Verkehrserzeugung ist plausibel und nachvollziehbar, wenn sie auch nach unserer Einschätzung an der oberen Grenze liegt. Ob sich die Verkehrsverteilung nach Osten wie nach Westen gleichmäßig verteilt bleibt abzuwarten. Des Weiteren wird man beobachten müssen, ob sich durch die ortsnahe Lage des Discounters

*nicht weniger Einkaufsverkehre in Richtung Heepen ergeben.“
Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen kann evtl. über Maßnahmen an der Lichtsignaltechnik
oder bauliche Maßnahmen im Knotenpunkt Altenhagener Straße/Kafkastraße entschieden
werden.“*

Zu 2. - 5.:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.11.2014, den Aufstellungsbeschluss für die Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und den Änderungsbeschluss zur 236. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ gefasst. Zusätzlich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für beide Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 19.01. bis einschließlich 06.02.2015 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand nach Bekanntmachung vom 17.01.2015 am 27.01.2015 in der Turnhalle der Grundschule Altenhagen statt. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der

- Bürgerinnen und Bürger und der
- Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

zur frühzeitigen Beteiligung sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ und der Entwurf zur 236. FNP-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ erarbeitet. Die Entwürfe sind nach erfolgtem Beschluss gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:Anlass der Planung

Ein Investor hat das Interesse bekundet, in Altenhagen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Kafkastraße einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung anzusiedeln. Eine solche Ansiedlung entspricht den heutigen 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 C1-C3).

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (Anlage C3). Der Umweltbericht hierzu wird als Teil II 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. Belange des Artenschutzes wurden gutachterlich untersucht, es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche heute teilweise als gemischte Baufläche (Streifen entlang der Kafkastraße), überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Zukünftig soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB (Näheres siehe Anlage B).

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 einfügt.

Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarkts mit 1.100 m² Verkaufsfläche. Zu dieser Verkaufsfläche gehört eine dem Markt vorgelagerte Verkaufsstelle für Backwaren. Als Dachform ist nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Satteldach vorgesehen, es ist eine Dachneigung von maximal 20° festgesetzt. Zulässig sind damit auch geringer geneigte Dachflächen und andere Dachformen, etwa Pult- oder Flachdächer, um spezifischen Wünschen von Marktbetreibern ggf. Rechnung tragen zu können.

Die Anlieferung ist an der Ostseite vorgesehen. Dem Gebäude vorgelagert wird eine Stellplatzfläche mit ca. 74 Einstellplätzen angeordnet. An den Außenkanten der Stellplatzfläche und entlang der Kafkastraße werden Bäume gepflanzt, zudem gibt es Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzanlage. Insgesamt sind mindestens 19 Bäume innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an die Stellplatzfläche zu pflanzen, das entspricht einem Verhältnis von einem Baum je vier Stellplätze. Das Plangebiet wird darüber hinaus nach Osten und Süden zur offenen Landschaft eingegrünt.

Die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.100 m² überschreitet die Schwelle der Großflächigkeit. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. 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. 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. 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.

Es ergibt sich ein Eingriffsvolumen im Umfang von rund 1.657 m², das außerhalb des Plangebiets auszugleichen ist. Die Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Flächen in Altenhagen südwestlich des Töpferteichs durchgeführt. Der dortige Grundstückseigentümer ist grundsätzlich bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen, derzeit finden weitere Abstimmungen

zwischen ihm und dem Vorhabenträger statt. Eine abschließende Festlegung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Auswirkungen auf die nördlich der Kafkastraße vorhandenen Wohnnutzungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Das Vorhaben hat zusätzlichen Verkehr zur Folge. Für die Wohnbebauung an der Nordseite der Kafkastraße wird ein geringfügiger Anstieg der Verkehrslärmbelastung tagsüber um 0,2 bis 0,4 dB(A) prognostiziert, der hingenommen werden kann. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind keine Lärmkonflikte zu erwarten, wenn bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden (Stellplatzbelag, Öffnungs- und Anlieferzeiten des Marktes). Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Auf dem Weg von der Bushaltestelle zur Schule überqueren die Schulkinder der Grundschule Altenhagen auf der südlichen Bürgersteigseite der Kafkastraße die Zufahrt zu der Stellplatzanlage. Für die Flächen mit Pflanzgebot, die an die Ein- und Ausfahrt grenzen, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten sind. Evtl. zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen zur Verkehrssicherheit werden bis zum Satzungsbeschluss vertraglich geregelt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A

Auswertung des ersten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Äußerungen der städtischen Fachdienststellen

B

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

- Änderungsbereich
- Begründung

C**1**

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)
- Entwurf zum Gestaltungsplan (M = 1:1.000)
- Entwurf zum Nutzungsplan (M = 1:1.000)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

C**2**

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

- Begründung, i. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

C

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

3

- **Begründung, II. Umweltbericht**