

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	21.01.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.02.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 "Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße" für einen Bereich in Altenhagen südlich der Kafkastraße, östlich der Bröninghauser Straße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie 236. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

- Stadtbezirk Heepen -

Beschluss über die Stellungnahmen

**Abschließender Beschluss - 236. Änderung des Flächennutzungsplans
Satzungsbeschluss - Bebauungsplan**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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

Entwurfsbeschlüsse: BV Heepen, 17.06.2015, TOP 7, StEA 23.06.2015 TOP 21.2, Drs.-Nr. 1588/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.
2. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zum Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Heimat- und Geschichtsvereins Altenhagen zum Entwurf wird gemäß Anlage A2 teilweise berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans Nr. III/A 15 werden gemäß Anlage A2 beschlossen.

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

4. 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 den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 des BauGB als Satzung beschlossen.
5. Gleichzeitig wird die 236. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der 236. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ sind diese Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Änderungsplan und Begründung und der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung sind zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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 wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

Für die Stadt Bielefeld fallen nach heutigem Stand keine Kosten zur Erschließung des Plangebiets an.

Begründung zum Beschlussvorschlag

1. Verfahrensablauf:

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 / Brönninghauser Straße“ und den Änderungsbeschluss zur 236. Änderung des Flächennutzungsplans „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 19.01.2015 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 A1 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. Flächennutzungsplan-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ erarbeitet. Die Entwürfe wurden nach erfolgtem Beschluss durch die Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015 und durch den Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2015 gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.2015 bis zum 28.09.2015 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die Auswertung der Beteiligungsverfahren zu den Bauleitplanentwürfen sind der Anlage A2 zu entnehmen. Seitens der Bürger liegt lediglich eine Stellungnahme vor, in der der Planung zugestimmt wird. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich mit Ausnahme der Stellungnahme des Heimat- und Geschichtsvereins Altenhagen (Näheres s. S. A2 | 15) kein relevanter Abwägungsbedarf. Seitens der Verwaltung werden einige geringfügige Änderungen und Ergänzungen in den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagen, ohne dass hierdurch die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ausgelöst würde (Näheres s. S. A2 | 17). Dadurch liegen nunmehr die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ als Satzung zu beschließen und die 236. Flächennutzungsplan-Änderung „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Kafkastraße“ abschließend zu beschließen. Nach der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung, mit der die FNP-Änderung wirksam wird und der Bebauungsplan in Kraft tritt.

2. 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, deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Sondergebiets 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. 73 Einstellplätzen angeordnet. An den Außenkanten der Stellplatzfläche und entlang der Kafkastraße werden Bäume gepflanzt, zudem gibt es Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzanlage. Insgesamt sind mindestens 18 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 sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO erforderlich. Festgesetzt wird ein sonstiges 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.

3. 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. Da geeignete Ausgleichsflächen in Altenhagen nicht zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausgleich auf einer städtischen Ökokontofläche im Rahmen des „Beweidungsprojekts

Johannisbachaue“. Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an diesem Projekt wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, der vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben wird.

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 dazu entsprechende Festsetzungen.

Auf dem Weg von der Bushaltestelle zur Schule überqueren einige 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. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Soweit erforderlich, werden im Zuge der Genehmigung des Vorhabens zur Freihaltung dieser Sichtdreiecke und zur Gewährleistung einer funktionsfähigen Grundstückszu-
u n d
-abfahrt für LKWs Halteverbote angeordnet, die im Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden können. Markierungen oder Beschilderungen an der Stellplatzausfahrt, die Autofahrer auf kreuzende Personen hinweisen, sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Es genügt, die Ausfahrt als Gehwegüberfahrt auszubauen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A1**Auswertung der Beteiligungsverfahren 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
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Äußerungen der städtischen Fachdienststellen

A2**Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu den Bauleitplanentwürfen**

- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

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

- Änderungsbereich
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

**C
1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ - Satzung -**

- Lageplan der Umgebung (ohne Maßstab)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs
- Bestandsplan (M = 1:1.000)
- Gestaltungsplan (M = 1:1.000)
- Nutzungsplan (M = 1:1.000)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,

**Zeichenerklärungen und Hinweise, Sonstige Darstellungen zum
Planinhalt**

C
2

**Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ - Satzung -**

- **Begründung, I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

C
3

**Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ - Satzung -**

- **Begründung, II. Umweltbericht**

C
4

**Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“ - Satzung -**

- **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**