

Anlage

C4

**Erstaufstellung des Bebauungsplans III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“**

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes und der gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung fand gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung statt. Auf Grundlage des mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.12.2014 festgelegten Umfangs und Detaillierungsgrads zur Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und anschließend im Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans III/A 15 wird eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Umfang von 0,58 ha erstmals einer Bebauung zugeführt. Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen durch Bodenversiegelung. Zukünftig wird das Grundstück zu etwa 75% versiegelt sein. Dies hat Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Wasser**. Der Eingriff ist nach dem Modell der Stadt Bielefeld bilanziert worden. Der durch den Eingriff entstehende Kompensationsbedarf beträgt 1.657 m². Der Ausgleich erfolgt über Flächen des stadteigenen Ökokontos „Beweidungsprojekt Johannisbachau“ östlich des Obersees. Die betreffenden Flächen des Ökokontos werden dem Eingriff gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet, zudem erfolgt eine vertragliche Regelung.

Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** werden gemindert, indem das Grundstück eingegrünt wird und Bäume gepflanzt werden. Belange des **Artenschutzes** werden durch die Planung nicht betroffen.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** wurden die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm gutachterlich untersucht. Danach kommt es zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrslärmemissionen an den Fassaden der Wohngebäude an der Nordseite der Kafkastraße. Die dortige Bebauung ist planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt. Die Zunahme bewegt sich in einer Größenordnung von 0,2 – 0,4 dB(A) tagsüber. Nachts ergeben sich keine Auswirkungen, weil der Discountmarkt zur Nachtzeit nicht betrieben wird. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden ebenso wie die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 zwar überschritten, dies ist jedoch bereits in der Bestandssituation der Fall. Die durch die Rechtsprechung definierte Grenze der Gesundheitsgefährdung tagsüber (70 dB(A)) wird deutlich und sicher unterschritten. In der Gesamtabwägung wird diese Zunahme als geringfügig und vertretbar eingestuft.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete tagsüber unter folgenden Voraussetzungen eingehalten:

- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz oder Verwendung von eng verlegtem, ungefastem Pflaster
- keine Nachtanlieferung des Markts mit Ausnahme eines LKW für den in den Markt integrierten Bäcker
- keine Nutzung des Parkplatzes durch Beschränkung der Öffnungszeiten auf 6.30 - 21.30 Uhr

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete mit Ausnahme eines Immissionspunktes ebenfalls eingehalten. Es handelt sich um die Ostfassade des Sparkassengebäudes, die Überschreitung resultiert aus der (einmaligen) nächtlichen Anlieferung der Bäckereifiliale innerhalb des Markts. Da es im Sparkassengebäude keine schützenswerte Nachnutzung gibt, ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht in Frage gestellt.

Belange der Erholungsnutzung werden nicht berührt, weil das Grundstück auch bisher keine Erholungsfunktion wahrgenommen hat. Die übrigen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter sind nicht betroffen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden insbesondere Anregungen zu den Themen **Eingriff/Ausgleich**, **Verkehr** und **Lärm** geäußert.

Es wurde angeregt, die **Ausgleichsmaßnahmen** in Altenhagen umzusetzen. Dies wurde versucht, jedoch konnten letztlich keine geeigneten Flächen in Altenhagen nachgewiesen werden. Daher erfolgt der Ausgleich im Rahmen eines städtischen Ökokontos, immerhin innerhalb des Stadtbezirks Heepen (siehe oben).

Hinsichtlich des **Verkehrs** wurde befürchtet, die Kafkastraße könnte durch das Vorhaben überlastet werden. Befürchtet wurden insbesondere Konflikte mit dem Schülerverkehr der östlich gelegenen Grundschule Altenhagen. Zur Entlastung wurde die Schaffung einer zweiten Grundstückszufahrt zur Bröninghauser Straße angeregt.

Die Situation wurde seitens des Amtes für Verkehr überprüft. Die Verwaltung gelangt zu der Einschätzung, dass die bestehenden Straßen das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufnehmen könnten. Änderungen an der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Kafkastraße/ Altenhagener Straße sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich, könnten jedoch im Bedarfsfall nachträglich erfolgen. Eine zweite Grundstückszufahrt wird nicht für notwendig gehalten, zumal die benötigten Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen. Insbesondere im Hinblick auf den Schülerverkehr wurde festgesetzt, dass Sichtdreiecke an der Stellplatzzufahrt freizuhalten sind. Ob ergänzend Halteverbote erforderlich werden, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Markierungen oder Beschilderungen an der Stellplatzausfahrt, die Autofahrer auf kreuzende Personen hinweisen, sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Befürchtungen, es könnte infolge des Vorhabens zu unzumutbaren **Lärmbelastungen** kommen, wurden durch das Lärmgutachten nicht bestätigt. Es wurden Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen, siehe oben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange betrafen ebenfalls die Aspekte Eingriff/ Ausgleich und Verkehr, auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung kann verwiesen werden. Eingearbeitete Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung betreffen insbesondere Fragen der Begrünung des Grundstücks.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben dient der Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Altenhagen. Es ist auf eine zentrale Lage innerhalb dieses Stadtteils angewiesen, um seine Funktion zu erfüllen. Das Plangebiet liegt in Altenhagen-Mitte in einem Bereich, wo einige weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse, Bäcker, Friseur etc.) vorhanden sind. Im Jahre 2012 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept für Altenhagen erarbeitet. Im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts wurde ein Gutachten erstellt, um zu klären, wie sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil verbessern ließe. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde das Plangebiet als geeigneter Standort für einen Nahversorger identifiziert.

Theoretisch wären auch andere Flächen in Altenhagen-Mitte als Standort für den Nahversorger denkbar, das Plangebiet ist jedoch ohne Zweifel geeignet und steht aktuell zur Verfügung. Alternativstandorte, die besser geeignet sein könnten, sind nicht ersichtlich.