

Bebauungsplan

Nr. II/2/55.00

„Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone) Babenhauser Straße / alte Jöllenbecker Straße “

Nördl. der Babenhauser Straße und östlich alte Jöllenbecker Straße (Flst. 257, Flur47, Gemarkung Bielefeld

Schildesche

Satzung

Begründung

2.3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II / 2 / 55.00 „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone) Babenhauser Straße / Alte Jöllenbecker Straße“

2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß § 2, Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II / 2 / 55.00 „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone) Babenhauser Straße/Alter Jöllenbecker Straße“ für das Gebiet nördlich Babenhauser Straße, westlich Alte Jöllenbecker Straße (Flurstück 257, Flur 47, Gemarkung Bielefeld) im Stadtbezirk Schildesche aufgestellt werden; um hier langfristig eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich zu sichern.

Im rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. II / 2 / 32.00 ist das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO von 1977 festgesetzt. Danach sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.500 m² zulässig. Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist deshalb eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens. Die Änderung soll hier durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des beabsichtigten Vorhabens als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend eine Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH (GWH), Hamburg, hat im Jahre 1998 eine Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens mit positivem Ergebnis durchgeführt. Das beabsichtigte Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein, deren Sicherung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich machen.

Eine Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens unter Beachtung der von der Stadt Bielefeld beabsichtigten Entwicklung hat zu einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 3 500 qm geführt.

2.3.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche unmittelbar östlich am Kreuzungsbereich Babenhauser Straße, Alte Jöllenbecker Straße. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Die Grundstücksfläche und die bauliche Anlage werden zum Teil durch einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt genutzt.

Auf Teilflächen war zwischenzeitlich ein Baumarkt vorhanden. Nach dessen Auszug stehen diese Flächen leer. Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird östlich und südöstlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich unbebaute Flächen. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist im Bebauungsplan Nr. II / 2. / 32.00 für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die westlich an das Plangebiet angrenzende unbebaute Fläche ist kein Bebauungsplan vorhanden. Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden grenzt die Bachau des Johannisbaches an das Plangebiet an.

2.3.2.1 Ortsbild

Die im Plangebiet vorhandene Bausubstanz soll, bis auf die Neugestaltung der Fassaden, des Vordaches und des Haupteingangsbereiches, erhalten bleiben. Zusätzlich wird die Ziegelvordacherrichtung entfernt. Die Detailplanungen hierzu gehen aus der Anlage 1 a und 1 b hervor. Dies trifft auch für Werbeanlagen zu. Die beabsichtigten baulichen Veränderungen verbessern das Ortsbild.

2.3.3 Planungsvorgaben und Zielvorstellungen

2.3.3.1 Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung

Westlich der Jöllenbecker Straße und beiderseits der Babenhauser Straße sind in den vergangenen Jahren eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben entstanden. Zusammen bilden sie einen Versorgungsschwerpunkt in diesem nördlichen Stadtbereich.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 2 / 55.00 „Verbrauchermarkt Babenhauser Straße/Alte Jöllenbecker Straße“ ist es, am Nordrand dieses kompakt und zusammenhängend mit Wohnnutzungen bebauten Gebietes im Stadtbezirk Schildesche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1, Abs. 5, Ziffer 8, Satz 1 BauGB durch die planungsrechtliche Sicherung des großflächigen Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 qm -, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Davon wird die extra Verbrauchermärkte GmbH 2700 qm Verkaufsfläche einschließlich eines Bereiches für Shops und private Dienstleistungen nutzen. Eine Filiale des Unternehmens ALDI, die derzeit in beengten und damit verbraucherunfreundlichen Räumlichkeiten in einem Nachbargebäude untergebracht ist, soll 800 qm Verkaufsfläche erhalten.

Gleichzeitig soll den durch den derzeitigen Teilleerstand des Gebäudes drohenden negativen Folgen entgegengewirkt werden.

Diese Ziele können durch eine andere Lösung der Planungsaufgabe nicht erreicht werden.

Dieses wird auch durch ein der Stadt Bielefeld vorliegendes Einzelhandelsgutachten zu dem Vorhaben entsprechend bewertet.

Die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudes und der vorhandenen Stellplatzflächen bedingen eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9, siehe dazu auch Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen.

2.3.3.2 Umweltbelange / Vorprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine projektbezogene Planung. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone von über 5.000 m² Geschossfläche unterliegt das Vorhaben damit der Nr. 18.8 der Anlage zu § 3 des Gesetzes der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Dabei ist zunächst in einer Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 des UVPG zu untersuchen, ob überhaupt erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Ist dies nicht der Fall, kann auf eine UVP ganz verzichtet werden.

Das Screening erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusammen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Hierbei werden die entsprechenden Umwelt-Fachbehörden beteiligt.

Nach dem Ergebnis der Vorprüfung war eine UVP entbehrlich, da es sich bei dem Vorhabenbereich um einen an einer Hauptverkehrsstraße gelegenen, integrierten Nebenzentren-Standort mit fast vollständiger Versiegelung handelt. Auch sind durch die vorgesehene Nutzung eines Verbraucher- und Discountmarktes mit Shopzone keine nachteiligen Wirkungen für die Umwelt zu erwarten.

2.3.3.3 Verkehr

Die äußere Haupteinfahrt des Plangebietes erfolgt derzeit und zukünftig über die Babenhauser Straße. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten an der Babenhauser Straße und Alten Jöllnbecker Straße in das Plangebiet bleiben unverändert bestehen und sind zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs an der Babenhauser Straße und zur Erhaltung vorhandener Grünanlagen an der Alten Jöllnbecker Straße verbindlich festgesetzt.

Nicht zu bewältigende Verkehrsprobleme sind in der Vergangenheit nicht entstanden und zukünftig auch nicht zu erwarten. Das Kundenaufkommen und der damit verbundene Individualverkehr wird sich nicht erhöhen, da die Baumarktnutzung entfällt. Die vorhandene Lebensmittelmarktnutzung wird sich um ca. 500qm Verkaufsfläche erhöhen. Die Kunden des neuen ALDI Marktes werden, da es sich lediglich um einen Umzug aus der engeren Nachbarschaft handelt, auch keine zusätzlichen Verkehre erzeugen.

Die notwendigen Stellplätze sollen - wie bisher - auf Teilflächen der nicht bebauten Grundstücksflächen untergebracht werden. Mit dem vorhandenen Bestand werden insgesamt 226 Stellplätze entstehen.

2.3.3.4 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sollen erhalten bleiben. Dieses betrifft insbesondere die parallel zur Babenhauser Straße verlaufende Grünanlage. Der hier vorhandene Baumbestand und sonstige Bepflanzungen werden als zu erhalten festgesetzt.

Zusätzlich ist auf Stellplatzanlagen, die allseitig umfahrbar sind, pro 8 Stellplätzen ein Baum zupflanzen.

2.3.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll - wie bereits heute - über die vorhandene Abwasserkanalisation der Stadt Bielefeld erfolgen.

2.3.3.6 Altlasten

Im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Deponie oder sonstige Altlasten vorhanden.

2.3.3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

2.3.3.8 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. II / 2 / 32.00 für das Gebiet zwischen der Jöllenbecker Straße, Johannisbach, Horstheider Weg, Lakemannstraße werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 2 / 55.00 ersetzt.

2.3.3.9 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die vom Vorhaben betroffene Liegenschaft bis zum Satzungsbeschluss für ihn rechtlich und tatsächlich zur Verfügung steht.

2.3.3.10 Kosten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

2.3.4. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB

Zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und Durchführung wurde zwischen der extra Verbrauchermärkte GmbH und der Stadt Bielefeld ein Vertrag mit folgendem Regelungsinhalt geschlossen:

- 1.) Kostenübernahme für die städtebauliche Planung durch den Vorhabenträger
- 2.) Bauverpflichtung des Vorhabenträgers
- 3.) Rücktrittsrecht
- 4.) Haftungsausschluß der Stadt Bielefeld
- 5.) Rechtsnachfolge
- 6.) Kündigung und Anpassung
- 7.) Wirksamwerden
- 8.) Schlußbestimmungen



Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den 06. Juni 2002


Frey 5.6.02