

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	28.05.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	16.06.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

#### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 15.1 "Alcina II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

für Teilflächen des Gebietes nördlich der Straße Husemanns Kamp, östlich der Steinbachstraße, südlich der Beckendorfstraße und westlich der östlichen Grenze der Jöllenbecker Straße

**- Stadtbezirk Jöllenbeck -**

#### **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

(Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes / Einbeziehung des ehem. Alcina-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Jöllenbeck) BV Jöllenbeck 02.04.2009, öffentl., TOP 1 Drucks. 6662/2004-2009 (600.3)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II / J 15.1 "Alcina II" für Teilflächen des Gebietes nördlich der Straße Husemanns Kamp, östlich der Steinbachstraße, südlich der Beckendorfstraße und westlich der östlichen Grenze der Jöllenbecker Straße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M.:1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II" dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und erfolgt als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.  
Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen -soweit erforderlich und möglich- durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.

Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Der künftige Investor ist bereit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird im weiteren Verfahren abgeschlossen.

**Inhaltsangabe**

Seite

**Begründung zum Beschlussvorschlag:****4 - 7****Anhang:****8 - 14**

- Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)
- Luftbild
- Blaulinienplan, (Verkleinerung)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches, (Verkleinerung)
- Übersicht: Ausschnitt aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, (Verkleinerung)  
Nr. II/ J 15 „Alcina“ und II/ J 5.1 „Ortsmitte“  
mit Kennzeichnung der Lage des Aufhebungsbereiches bzw. Neuaufstellungsbereiches
- Übersicht: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

**Anlage:****Bebauungsplan Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“  
-Vorentwurf- (Stand Mai 2009)****15 - 28**

- Übersichtsplan 15
- Nutzungs- und Gestaltungsplan, (Verkleinerung) 16
- Zeichenerklärung / Legende zum Nutzungs- und Gestaltungsplan 17
- Begründung zum Bebauungsplan- Vorentwurf  
Allgemeine Ziele und Zwecke 18-28

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“ gem. § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da nach aktueller Einschätzung durch die Neuaufstellung keine erheblichen Umweltbelange berührt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Eine nach § 13a BauGB nicht notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird -in Form einer Informationsveranstaltung- wird in diesem Planungsfall allerdings für sinnvoll gehalten, da Anliegerinteressen in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sind und somit eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung geboten ist.

### Planungsvorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der nördliche Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ und der südliche Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Jöllenbecker Straße ist als Straße I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) und die Beckendorfstraße als Straße III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße) dargestellt. Unabhängig von der noch festzulegenden Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan in Teilen oder im Ganzen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zum späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst werden.

Ziel der Anpassung für den südlichen Geltungsbereich ist die Darstellung einer „Gemischte Bauflächen“ oder einer „Gemischten Baufläche“ und einer „Sonderbauflächen – „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

### Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) für den Stadtbezirk Jöllenbeck

Der Ortskern-Jöllenbeck hat eine wichtige Versorgungsfunktion im Sinne eines Zentrums des Typs C. Um dieser Funktion gerecht zu werden und um die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu steuern, wurde im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der nicht nur den Bestand umfasst sondern auch Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Dabei erfolgt die Abgrenzung nach städtebaulichen und funktionalen Kriterien.

Gemäß dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden nahversorgungsrelevante Sortimente als zentrenrelevant für die Stadt Bielefeld eingestuft. Gemäß § 24 a Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S. des § 11 (3) BauNVO nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

In ihrer Sitzung am 02.04.2009 hat die Bezirksvertretung Jöllenbeck der zukünftigen Standortstruktur gemäß EHK für den Stadtbezirks Jöllenbeck zugestimmt. Dieses beinhaltet die Einbeziehung des sogenannten „Alcina-Geländes“ in den zentralen Versorgungsbereich.

Aufhebungsverfahren:

Durch den Bebauungsplan Nr. II / J 15.1 „Alcina II“ sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II / J 15 „Alcina“ sowie II / J 5.1 „Ortsmitte“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich -mit Ausnahme der u.g. Teilfläche der Jöllennecker Straße- derzeit im Geltungsbereich des seit dem 21.06.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II / J 15 „Alcina“.

Dieser setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes, südlich der Beckendorfstraße ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest.

Die Flächen im südlichen Plangebiet, nördlich des Husemanns Kamp, sind entlang der Jöllennecker Straße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und rückwärtig zur Steinbachstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die innere Erschließung des Areals sollte -abzweigend von der vorh. Straße Husemanns Kamp- über die festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde in der Vergangenheit der nördliche Teil des Plangebietes bereits umgesetzt.

Die auf den südlichen Teilflächen festgesetzten Wohnnutzungen bzw. gemischten Nutzungen wurden bis zum heutigen Tage nicht realisiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan II / J 15.1 „Alcina II“ sollen ebenfalls Teilflächen der Jöllennecker Straße, die derzeit im Geltungsbereich des seit dem 23.04.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II / J 5.1 „Ortsmitte“ liegen, einbezogen werden, um für ggf. notwendige Aus- und Umbauten der Straße die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenneck, südlich der Beckendorfstraße, westlich der Jöllennecker Straße und nördlich der Straße Husemanns Kamp und östlich der Steinbachstraße.

Die nördlichen und nordöstlichen Teilflächen des Plangebietes werden bereits heute durch eine straßenbegleitend zwei- bis dreigeschossige Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Beckendorfstraße und der Jöllennecker Straße genutzt.

Innerhalb dieser bestehenden Bebauung befinden sich Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Praxen, Labor- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Die im rückwärtigen Bereich (eingeschossiger Gebäudeteil) sowie im Erdgeschoss der Straßenrandbebauung vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Discounter, Drogerie, Bekleidung, Bäckerei, Fußpflege, Nagelstudio, Praxen, kleinere Ladengeschäfte etc.) haben eine Verkaufsflächengröße von insgesamt ca. 2.600m<sup>2</sup>.

Den o.g. Läden zugeordnet sind auf dem Grundstück ca. 90 Stellplätze. Unterhalb des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage mit Anwohnerstellplätzen. Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von der Beckendorfstraße über eine Toreinfahrt.

Das südliche Plangebiet, nördlich des Husemanns Kamp, stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Das letzte noch vorhandene, leerstehende Gebäude des ehemaligen Kosmetikbetriebes „Alcina“ entlang der Jöllennecker Straße wurde Ende 2008 abgerissen.

Das Flurstück 1451 (Eckgrundstück Jöllennecker Straße/Straße Husemannskamp) ist mit erhaltenswerten Bäumen bewachsen.

Das Umfeld im Bereich der Steinbachstraße und des Husemanns Kamp, südlich und westlich des Plangebietes, ist überwiegend von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten geprägt. Diese Gebäude werden ausgehend von der Jöllennecker Straße über den Husemanns Kamp sowie über die Steinbachstraße erschlossen.

### Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Wesentliches Ziel ist es -insbesondere im südlichen Plangebiet- Flächen für weitere Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen und Wohnen in Anlehnung an den nördlichen Bestand im Zentrum von Jöllenbeck zu entwickeln, die den zentralen Versorgungsbereich des Ortskern Jöllenbeck stärken sollen.

Das Plangebiet -insbesondere der südliche Bereich- ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Straßennetz sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes gut geeignet hier -primär- weitere Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen zu entwickeln.

Weiterhin unterstützt und ermöglicht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept -unter Einbeziehung des Plangebietes in den zentralen Versorgungsbereich- hier die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes.

### Vorentwurfskonzept

Der Bebauungsplanvorentwurf ist -aufgrund der noch offenen Art der baulichen Nutzung- in Form eines überlagerten Nutzungs- und Gestaltungsplan dargestellt. Er dient -in diesem frühen Planungsstadium- der informellen Darstellung des geplanten städtebaulichen Konzeptes.

Für den nördlichen Bereich soll eine Konkretisierung im weiteren Verfahren erfolgen. Zunächst wird im Nutzungs- und Gestaltungsplan der Bestand auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes II / J 15 „Alcina“ dargestellt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist nunmehr beabsichtigt im südlichen Plangebiet einen großflächigen Nahversorgungsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> anzusiedeln. In einem zweiten unmittelbar an der Jöllenbecker Straße gelegenen Baukörper sollen in der Erdgeschosszone weitere ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.

Gemäß dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden nahversorgungsrelevante Sortimenten als zentrenrelevant für die Stadt Bielefeld eingestuft. Gemäß des § 24 Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S. des § 11 (3) BauNVO nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Der für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes vorgesehene Standort soll nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zukünftig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Jöllenbeck liegen.

Das Plangebiet soll im Zusammenhang mit den bereits im Bestand vorhandenen Nutzungen und den zukünftig geplanten Nutzungen im Bebauungsplan entweder insgesamt als Kerngebiet oder als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe entlang der Jöllenbecker Straße) und Sondergebiet (Bereich des großflächigen Nahversorgungsmarktes) festgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren soll ein Verträglichkeitsgutachten für Einzelhandelsnutzungen erstellt werden.

Eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Plangebiet schafft aufgrund der Mehrgeschossigkeit eine klare Raumkante zu den angrenzenden Straßen. Diese stadtgestalterische Zielsetzung soll im südlichen Plangebiet durch die geplanten zwei bis drei Vollgeschosse der zur Jöllenbecker Straße hin orientierten Bebauung fortgesetzt werden.

Dementsprechend sollen die Zahl der Vollgeschosse, die First- und Traufhöhe, sowie Dachform und Dachneigung sowie die Firstrichtung überwiegend entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt werden.

Die geplante Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen entlang der Jöllenbecker Straße ermöglicht, dass auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden können. Dabei bleibt das städtebauliche Gesamterscheinungsbild einer „optischen Zweigeschossigkeit“ erhalten.

Die Baukörper an der Jöllenbecker Straße sollen sich hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung am umgebenden Bestand orientieren.

Der geplante großflächige Nahversorgungsmarkt soll als eingeschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von ca. 6,00 m errichtet werden.

Mit der geplanten privaten Randeingrünung des Nahversorgungsmarktes -gegenüber der südlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung- soll ein stadtgestalterisch verträglicher Übergang zwischen der unterschiedlich genutzten und gestalteten Bebauung erreicht werden.

Die Erhaltung von zwei an der Jöllenbecker Straße vorhandenen Einzelbäumen -westlich der vorhandenen Bushaltestelle- soll entsprechend festgesetzt werden.

Die Grundstücksausnutzung im südlichen Plangebiet soll sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes orientieren. Lediglich für erforderliche Stellplatzflächen soll ggf. eine Überschreitung ermöglicht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets II / J 15.1 „Alcina II“ erfolgt über die angrenzenden Straßen (Jöllenbecker Straße und Beckendorfstraße).

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Plangebiet wird weiterhin über eine Zufahrt von der Beckendorfstraße aus erschlossen.

Die geplanten neuen Nutzungen im südlichen Plangebiet sollen über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Jöllenbecker Straße aus erschlossen werden.

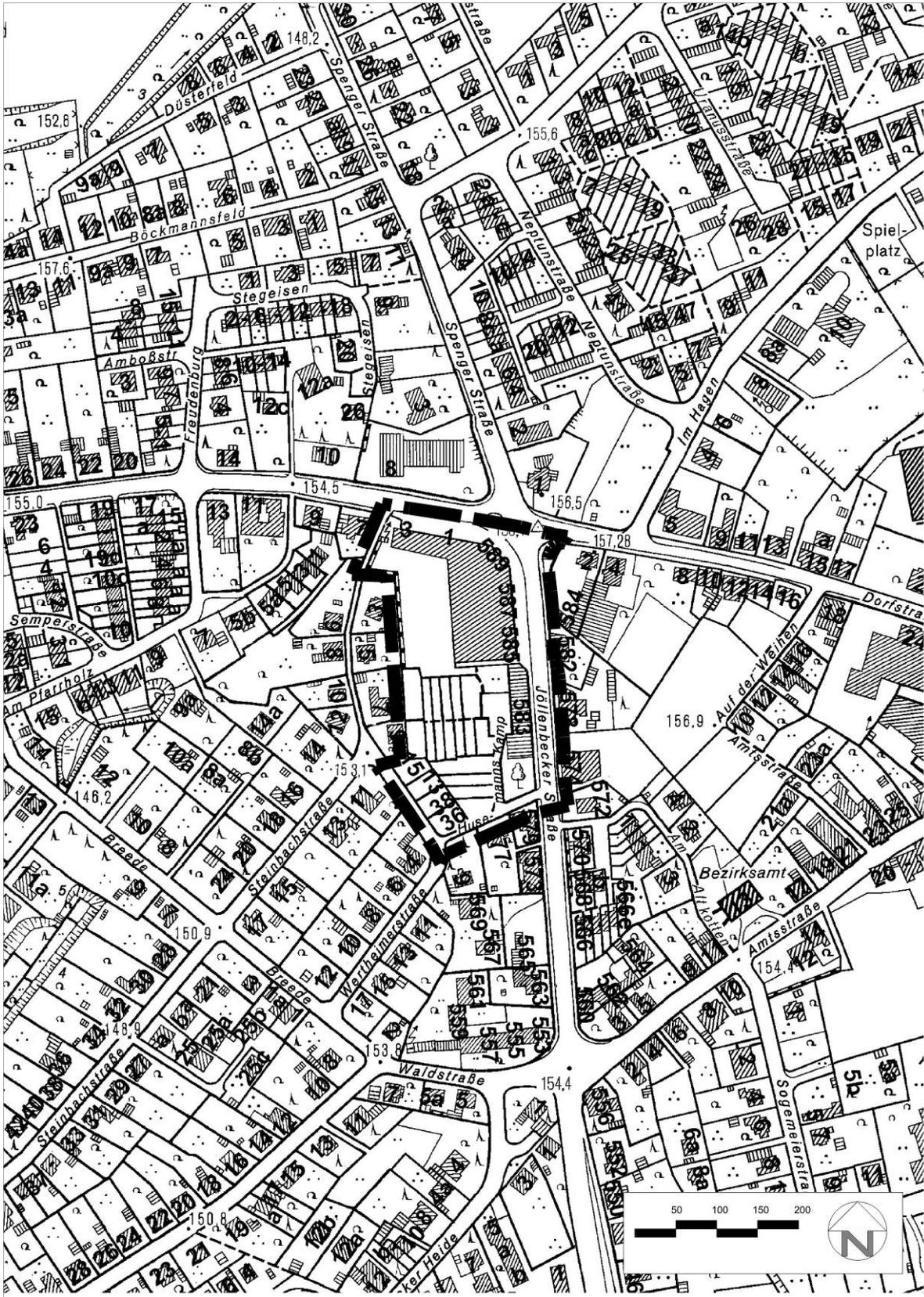
Voraussichtlich entsteht durch die geplanten Ansiedlung des großflächigen Nahversorgungsmarktes im südlichen Plangebiet ein Bedarf von ca. 100 Stellplätzen die oberirdisch angelegt werden sollen. Ca. 90 Stellplätze davon sollen unmittelbar den geplanten Einzelhandelsnutzungen zugeordnet werden.

Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage wie auch die Anlieferung der Waren soll von der Jöllenbecker Straße aus über eine separat getrennte Ein- und Ausfahrt erfolgen.

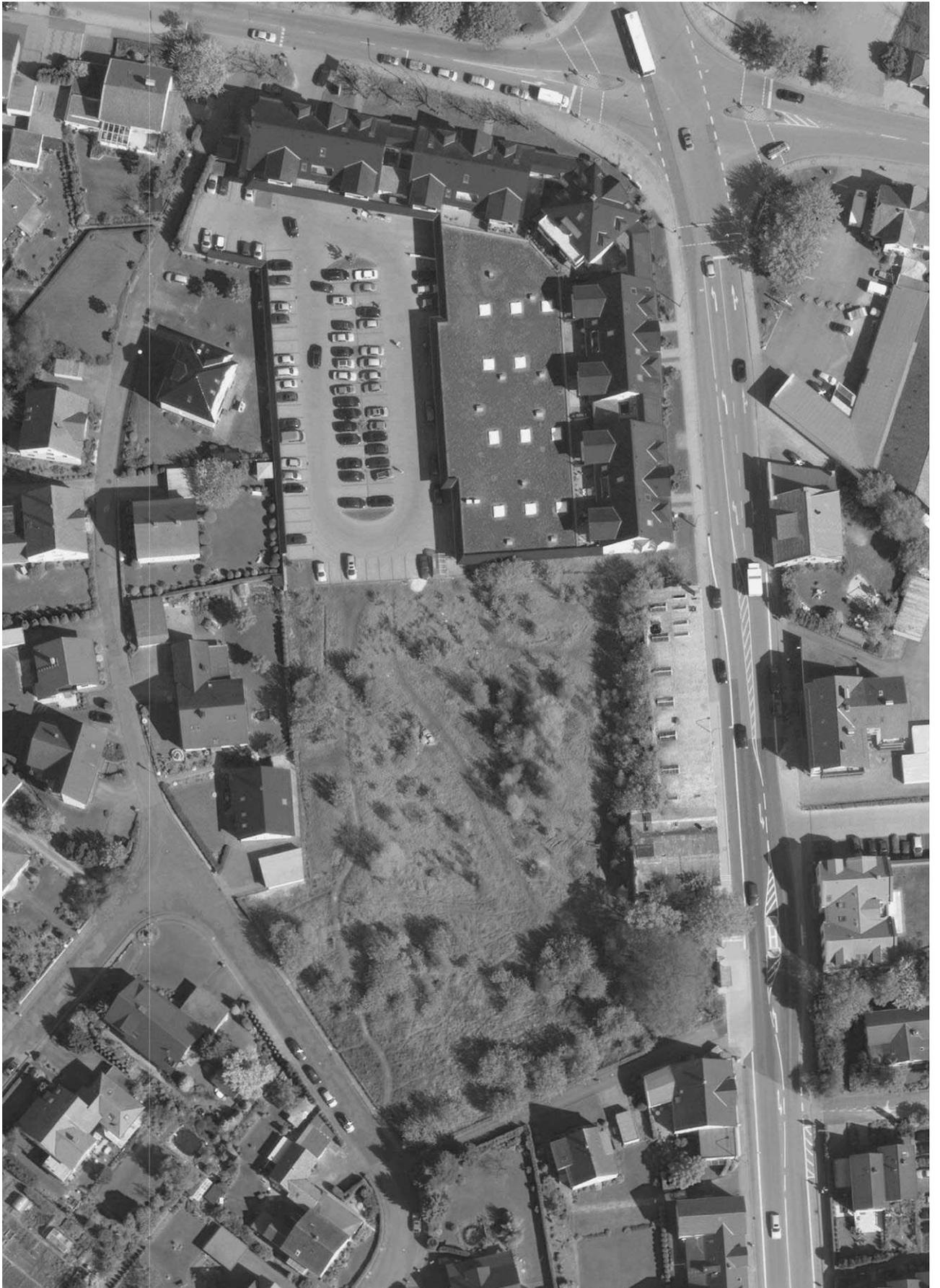
Untergeordnet soll am Husemanns Kamp eine kleine Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Wohnnutzungen geschaffen werden. Eine Erschließung des Plangebiets von der Steinbachstraße aus soll jedoch nicht möglich sein.

Anhang zur Beschlussvorlage:

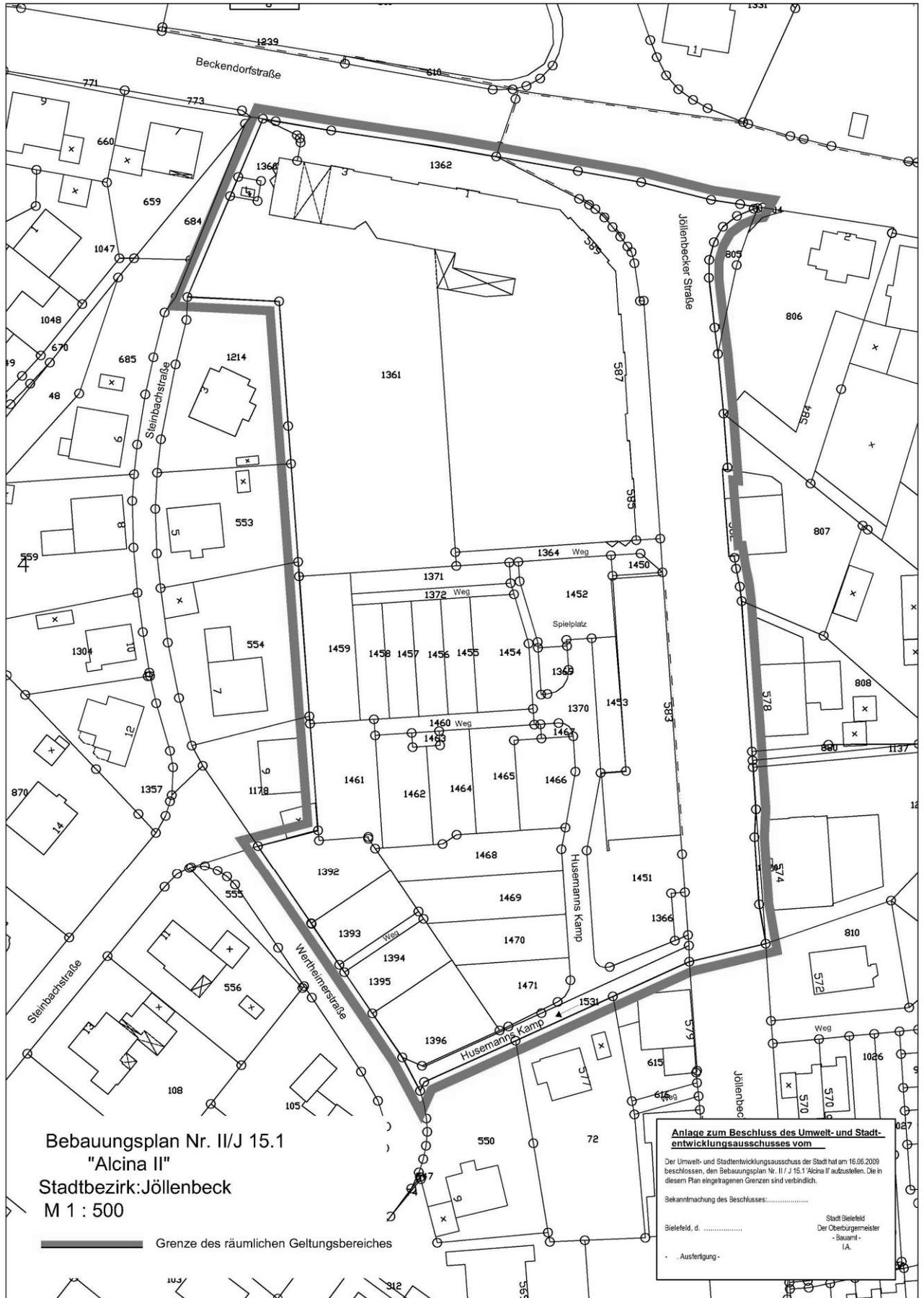
Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



Luftbild



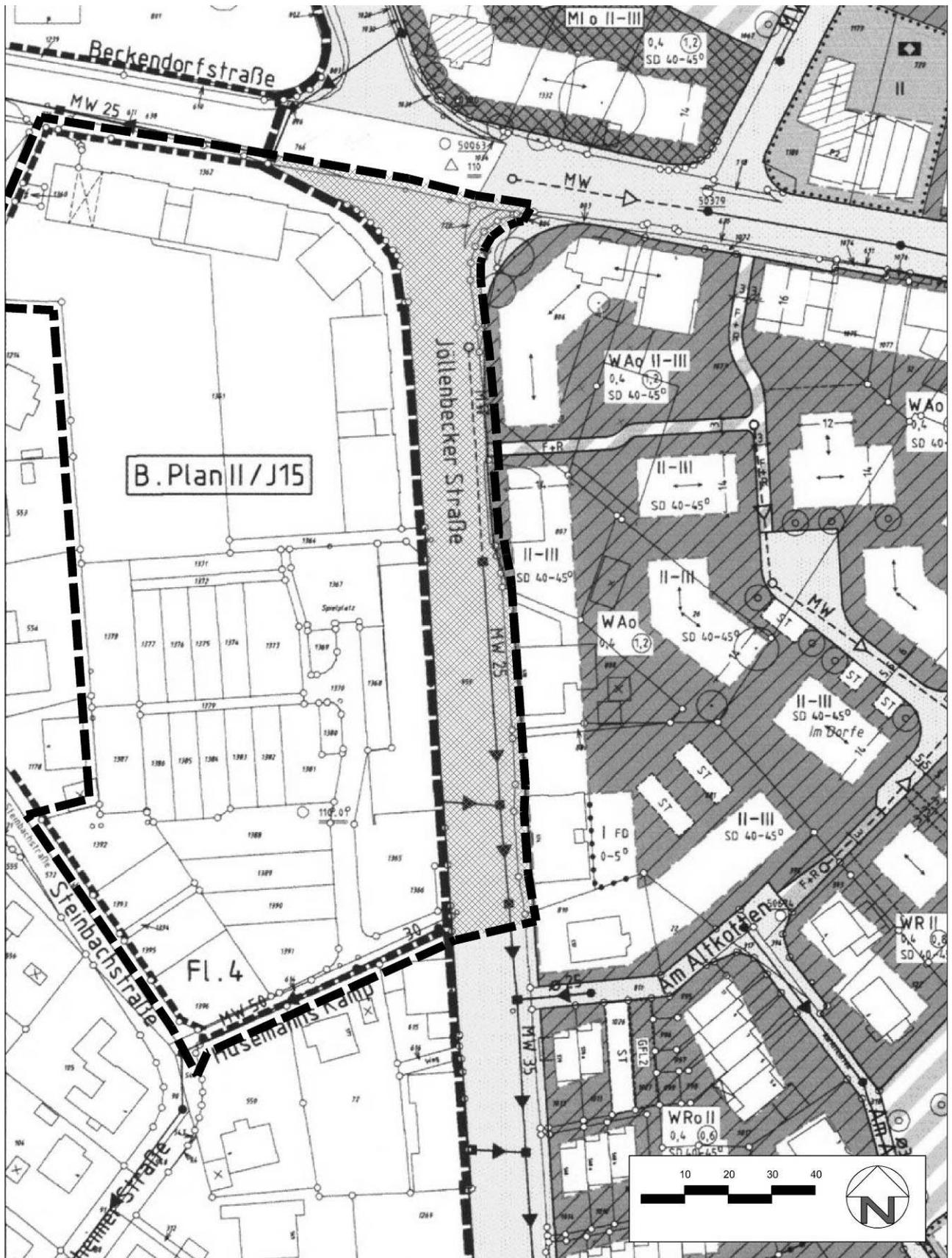
**Blaulinienplan, (Verkleinerung)**







**Übersicht:**  
**Ausschnitt rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/ J 5.1 „Ortsmitte“, (Verkleinerung)**  
**mit Kennzeichnung der Lage des Aufhebungs- bzw. Neuaufstellungsbereiches**



**Aufhebungsbereich schraffiert**

Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Flächen

-  Wohnbauflächen
  -  Gemischte Bauflächen
  -  Gewerbliche Bauflächen
  -  Gemeinbedarfsflächen
  -  Sonderbauflächen
  -  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- 
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
  -  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
  -  Trassenverlauf unbestimmt
  -  Bundesbahn
  -  Stadtbahn mit Station
- 
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
  -  Grünflächen

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten