

Anlage:

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II / J 15.1 „Alcina II“

Nutzungsplan und Gestaltungsplan
Begründung
(Allgemeine Ziele und Zwecke)

-Vorentwurf-

(Stand Mai 2009)



Übersichtsplan (topographische Karte)

Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bebauungsplan-Vorentwurf

Legende / Zeichenerklärung zum Nutzungs- und Gestaltungsplan, Verkleinerung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

 Abgrenzung des nördlichen und südlichen Geltungsbereiches

 bestehendes Gebäude

 Vorschlag für neues Gebäude mit Hauptfächrichtung

MI 0,6 1,2 II g SD 40-45° FH max. 13,80 m TH max. 7,10 m	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
TH max.	max. Traufhöhe	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
FH max.	max. Firsthöhe	Dachform / Dachneigung	
GH max.	max. Gebäudehöhe		
g	geschlossen		

 Baugrenze

 öffentliche Verkehrsfläche

 Fuß- und Radweg

 Stellplatzfläche / Hof (Neu)

 Stellplatzfläche / Hof (Bestand)

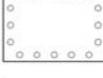
 Stellplätze

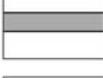
 Einbahnstraße

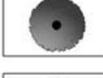
 Ein- und Abfahrtbereich (Neu)

 Bushaltestelle

 private Grünfläche

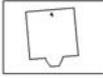
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

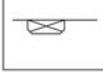
 Lärmschutzwand

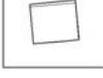
 vorhandener und zu erhaltender Baum

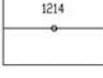
 Vorschlag für anzupflanzenden Baum

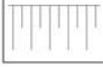
Signaturen der Katastergrundlage

 Gebäude mit Hausnummer

 Überdachung oder Balkon

 Nebenanlage, Garage

 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

 Böschung

Festsetzung im nördlichen Geltungsbereich gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan II / J 15

MI 0,6 1,2 II g SD 40-45° FH max. 13,80 m TH max. 7,10 m 1	MI 0,6 I g FD 2	MI 0,6 1,2 II-III g ZD 40-45° FH max. 16,80 m TH max. 10,30 m 3
--	-----------------------------	---

G geplante Festsetzung im südlichen Geltungsbereich

MI 0,6 1,2 II-III g SD 40-45° FH max. 16,80 m TH max. 10,30 m 4	MI 0,6 I FD 5
---	---------------------------

Hinweis:

Beim nördlichen Geltungsbereich handelt es sich um eine Bestandsdarstellung. Eine Konkretisierung (ggf. zukünftiger Überplanung) erfolgt im weiteren Verfahren.

Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung)

Inhaltsangabe

	Seite
1. Allgemeines	19
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes Bestandsplan / Legende	19 20 - 21
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	22 - 23
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	24 - 27
4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens	24
4.2 Belange des Verkehrs	25
4.3 Belange von Freizeit und Erholung	25
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	26
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	26
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	27
4.7 Belange des Umweltschutzes	27
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen	27
5. Bodenordnung	27
6. Erschließungsanlagen	28
7. Flächenbilanz	28
8. Kostenschätzung	28
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	28

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum 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

-Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss
 Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Allgemeines

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 20.000m² 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.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Jöllenbeck, südlich der Beckendorfstraße, westlich der Jöllenbecker Straße und nördlich der Straße Husemanns Kamp und östlich der Steinbachstraße. Der Bereich des Bebauungsplanes II / J 15.1 „Alcina II“ ist über die Jöllenbecker Straße an das ca. 7 km entfernt liegende Bielefelder Stadtzentrum angebunden. Die Jöllenbecker Straße (L 783) ist einer der wichtigsten Ein- bzw. Ausfallstraßen des Bezirks. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Beckendorfstraße ist eine wichtige Verkehrs- und Sammelstraße.

Die nördlichen und nordöstlichen Teilflächen des Plangebietes werden bereits heute durch eine straßenbegleitend zwei- bis dreigeschossige Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Beckendorfstraße und der Jöllenbecker 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. 2.600m².

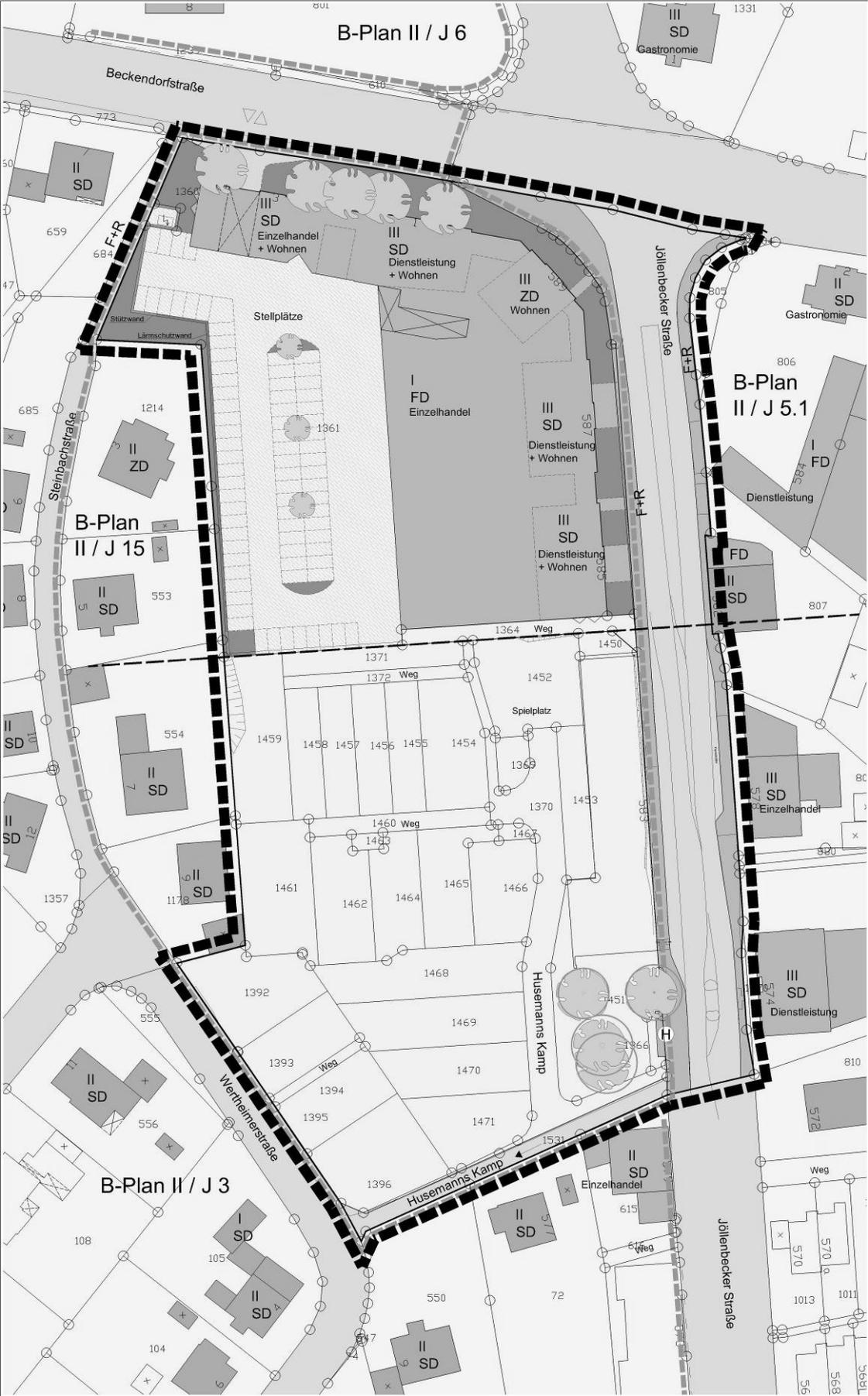
Den o.g. Läden zugeordnet sind auf dem Grundstück ca. 90 Stellplätze. Unterhalb des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage mit Anwohnerstellplätzen. Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich von der Beckendorfstraße über eine Toreinfahrt.

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 Jöllenbecker Straße wurde Ende 2008 abgerissen.

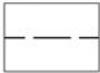
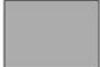
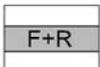
Das Flurstück 1451 (Eckgrundstück Jöllenbecker Straße/Straße Husemannskamp) ist mit erhaltenswerten Bäumen bewachsen.

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 Jöllenbecker Straße über den Husemanns Kamp, sowie über die Steinbachstraße erschlossen. Die Steinbachstraße endet im Norden als Sackgasse. Sie wird allerdings durch einen weiterführenden Fuß- und Radweg an die Beckendorfstraße angebunden. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, sind entlang der Beckendorf- und Jöllenbecker Straße als kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung angesiedelt. Weitere Einzelheiten sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan



Legende / Zeichenerklärung zum Bestandsplan, Verkleinerung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Bushaltestelle
	Abgrenzung des nördlichen und südlichen Geltungsbereiches		vorh. Stellplatzfläche / Hof
	Grenze; Bezeichnung benachbarter B-Pläne		Grünfläche
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer		Grundstücksfläche
	Hauptnutzung		Gewerbebrache
	allgemeines Wohnen		vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	sonstige Nutzung		vorhandener Baum (eingemessen)
II	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig		Signaturen der Katastergrundlage
SD	Dachform, z.B. Satteldach		Gebäude mit Hausnummer
	öffentliche Verkehrsfläche		Überdachung oder Balkon
	Fuß- und Radweg		Nebenanlage, Garage
	Einbahnstraße		Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Ein- und Abfahrtbereich		Böschung

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

Zur Steuerung des Einzelhandels wird für das Gebiet der Stadt Bielefeld ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das derzeit im Entwurf vorliegt. Das Konzept soll im Sinne des § 1 (6) BauGB Grundlage für die zukünftige Planung und Steuerung des Einzelhandels in der Stadt und - insbesondere großflächiger Einzelhandelsvorhaben – bilden.

Im Konzeptentwurf wird der Ortskern Jöllenbeck als Zentraler Versorgungsbereich der Stufe C dargestellt.

„Die Zentren des Zentrentyps C übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke.

Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.“¹

Die Abgrenzung des Bereiches erfolgte sowohl unter städtebaulichen wie auch funktionalen Gesichtspunkten. Hierbei reflektiert die Abgrenzung nicht ausschließlich auf den derzeitigen Bestand sondern berücksichtigt zudem auch Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel. Dieser zentrale Versorgungsbereich stellt den zukünftigen Entwicklungsbereich insbesondere für den großflächigen, nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 „Alcina II“ – einschließlich der heutigen Brachflächen - ist gemäß dem derzeitigen Konzept Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteiles Jöllenbeck.

Flächennutzungsplan

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 „Gemischten Baufläche“ oder einer „Gemischten Baufläche“ und einer „Sonderbaufläche - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

¹ Stadt Bielefeld Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Konzeptentwurf; Junker Kruse / Dr. Acocella; Dortmund / Lör-rach; Januar 2009

Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Im Räumlichen Stadtentwicklungskonzept ist die Fläche als Bereich für Wohnen, Wohnfolgenutzungen und Mischnutzungen dargestellt.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-West.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

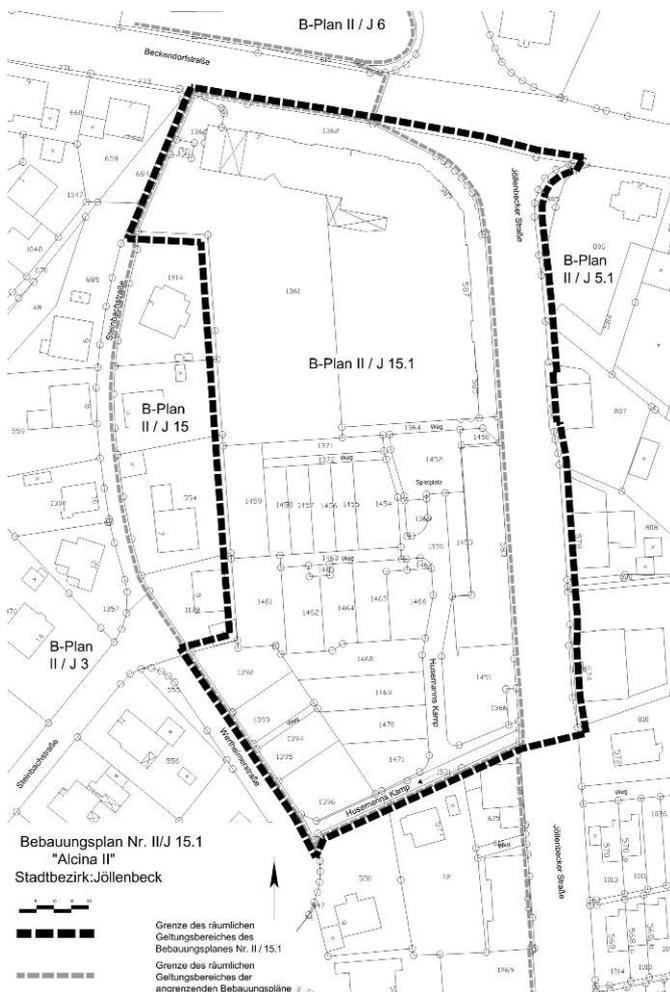
Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich -mit Ausnahme der u.g. Teilfläche der Jöllenbecker Straße- derzeit im Geltungsbereich des seit dem 21.06.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II / J 15 „Alcina“.

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 Jöllenbecker 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.

Im Geltungsbereiche des Bebauungsplan II / J 15.1 „Alcina II“ sollen ebenfalls Teilflächen der Jöllenbecker 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.



4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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 Einzelhandelskonzept -unter Einbeziehung des Plangebietes in den zentralen Versorgungsbereich- hier die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes.

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.

4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist nunmehr beabsichtigt im südlichen Plangebiet einen großflächigen Nahversorgungsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 m² anzusiedeln. In einem zweiten unmittelbar an der Jöllenbecker Straße gelegenen Baukörper sollen in der Erdgeschosszone weitere ca. 350 m² Verkaufsfläche entstehen.

Gemäß dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden nahversorgungsrelevante Sortimente 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 Ortsteiles 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.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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. Untergeordnet sollen 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.

Ruhender Verkehr

Für die bestehenden Nutzungen im nördlichen Plangebiet sind derzeit ca. 90 Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Bebauung vorhanden. Von diesen Stellplatzflächen erfolgt auch die Erschließung der vorhandenen Tiefgarage sowie die Warenanlieferung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen.

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

Inwieweit ein Um- bzw. Ausbau der Jöllenbecker Straße aufgrund des Planungsvorhabens erfolgen muss, soll im weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

Ca. 10 Stellplätze sollen über die Straße Husemanns Kamp erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Stellplätze, die überwiegend den geplanten Wohnnutzungen zugeordnet werden sollen.

Fußgänger und Radfahrer

Wie bislang beabsichtigt, soll eine fußläufige Verbindung zwischen den Einzelhandelsnutzungen und der Jöllenbecker Straße ermöglicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Jöllenbeck Dorf“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächsten Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Stadtbahn bestehen an den Haltestellen Babenhausen Süd (Linie 3) und Schildesche (Linie 1), die nächste Verknüpfung mit der Eisenbahn besteht am Haltepunkt Bielefeld Hauptbahnhof.

Vom Haltepunkt „Jöllenbeck Dorf“ verkehren die Buslinien 54, 55, 56, 155, 156 stadteinwärts Richtung Babenhausen Süd, Schildesche und stadtauswärts Richtung Enger und Spenge. An der Endhaltestelle Babenhausen Süd besteht Anschluss von und zur Stadtbahnlinie 3 in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und Stieghorst Zentrum. Auf den Linien 54, 55, 56, 155, 156 werden von Montags bis Freitags, von frühmorgens, abends bis spät in die Nacht, mehrmals stündlich Fahrten in die Innenstadt, sowie ins Umland angeboten. An Samstagen verkehren die Busse halbstündlich bis stündlich. Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit stündlich bis zweistündlich zu fahren. Somit ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Ortskern von Jöllenbeck sind ausreichend Freizeit-, Erholung- und Sportmöglichkeiten vorhanden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aufzunehmen. Die neu zu bebauenden Flächen sollen an den in der Straße Husemanns Kamp gelegenen Mischwasserkanal angeschlossen werden

Nähere Details hierzu sind im weiteren Verfahren zu klären.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt, und die sich in die Umgebung einfügt.

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 Jöllennecker Straße hin orientierten Bebauung fortgesetzt werden.

Dementsprechend soll 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 Jöllennecker Straße ermöglicht, dass auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden können. Wobei das städtebauliche Gesamterscheinungsbild einer „optischen Zweigeschossigkeit“ erhalten bleibt.

Die Baukörper an der Jöllennecker 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 Jöllennecker 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.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Bodenbelastungen / Altlasten

In Zuge des Rückbaus der ehemaligen Gewerbebetriebe wurden Bodenverunreinigungen untersucht und soweit vorhanden unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld beseitigt. Nach heutigem Kenntnissstand wird davon ausgegangen, dass das Bebauungsplangebiet altlastenfrei ist.

Stadtklima und Luftreinhaltung / Energetische Belange

Die Detaillierung erfolgt im weiteren Verfahren

Verkehrslärm

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Einzelhandelsmarktes im nördlichen Plangebiet wurde bereits zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung - entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II / J 15 „Alcina“ - eine Schallschutzwand errichtet.

In dem noch zu bebauenden südlichen Plangebiet sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lärmauswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. der Stellplatzanlage gutachterlich untersucht und in Abhängigkeit des Ergebnisses entsprechende Festsetzungen für aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ebenso wie im Bestand zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnhausbebauung aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 „Alcina II“, als erfolgt oder zulässig.

Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

(gemäß städtebaulichem Konzept)

<u>Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches)</u>		ca. 18.000m ²
Bauflächen	nördliches Plangebiet	ca. 7.367m ²
	südliches Plangebiet	ca. 7.963m ²
Verkehrsflächen	nördliches Plangebiet	ca. 1.622m ²
	südliches Plangebiet	ca. 1.717m ²
<i>Einzelhandel</i>		
Vorhandene Verkaufsfläche	nördliches Plangebiet	ca. 2.600 m ²
Geplante Verkaufsfläche	südliches Plangebiet	ca. 1.950m ²
<i>Wohnen</i>		
Vorhandene Wohneinheiten	nördliches Plangebiet	ca. 21 WE
Geplante Wohneinheiten	südliches Plangebiet	ca. 12 WE
<i>Büro und Praxisflächen</i>		
Vorhandene Büro- und Praxisflächen	nördliches Plangebiet	ca. 550m ²

8. Kostenschätzung

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.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

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.