

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Jöllenbeck</b>	30.09.2010	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	26.10.2010	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (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 -**

### Entwurfsbeschluss

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

BV Jöllenbeck, 28.05.2009, TOP 7, UStA 16.06.2009 TOP 19, öffentl., Drucks. -Nr. 6940  
(Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)

#### 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 (Gemarkung Jöllenbeck, Flur 4 und Flur 7) wird gemäß §§ 2 und 3 (2) BauGB mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen; eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB entfällt gemäß § 13a (3) Nr. 1 BauGB.

#### 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 Erschließungsarbeiten 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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

**Inhaltsangabe der Beschlussvorlage**

Seite

**Begründung zum Beschlussvorschlag**

1 - 7

**Anlagen:****Anlage : Teil A**

1 - 15

**Teil A 1****Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ -Vorentwurf-**  
(Stand Mai 2009)

- **Nutzungs- und Gestaltungsplan** (Verkleinerung) 2 - 3  
Zeichenerklärung / Legende zum Nutzungs- und Gestaltungsplan
- **Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** 4 - 15

**Teil A 2****Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ -Entwurf-**  
(Stand September 2010)

15 - 50

- **Nutzungsplan** (Verkleinerung) 16  
Zeichenerklärung / Legende zum Nutzungsplan
- **Gestaltungsplan** (Verkleinerung) 17 - 18  
Zeichenerklärung / Legende zum Gestaltungsplan
- **Textliche Festsetzungen** 19 - 33
- **Begründung** 33 - 50

**Anlage: Teil B****Information****über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung**  
(beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2010  
„Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Husemanns Kamp“)

1-3

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2009 nach Beratung durch die Bezirksvertretung am 28.05.2009 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und keine erheblichen Umweltbelange berührt sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“ gem. § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 24.08.2009 bis einschließlich 28.08.2009 im Bauamt sowie im Bezirksamt eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 01.09.2009 in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8 statt.

Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sind nach städtebaulichen Kriterien geordnet in verkürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage A1).

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der im Juli / August 2009 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan – Entwurf erarbeitet.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. II / J 5.1 „Alcina II“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

### Planungsvorgaben

#### *Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Damit ist der Bebauungsplan für eine Teilfläche – das neufestgesetzte Sondergebiet im südlichen Teil - nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht durch die Neuaufstellung und die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst werden. Ziel der Anpassung für den südlichen Geltungsbereich ist die Darstellung „Sonderbauflächen – „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Information über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2010 „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Husemanns Kamp“) sind in der Beschlussvorlage dargestellt (Anlage Teil B).

### *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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der nicht nur den Bestand umfasst, sondern durch die Einbeziehung des ehemaligen Alcina-Geländes auch Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Am 10.09.2010 wurde das Einzelhandels – und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld nach Beratung durch die Bezirksvertretung vom Rat beschlossen und ist damit auch für diese Planung maßgeblich.

### *Bisherige planungsrechtliche Situation*

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.

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.

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.

### Örtliche Gegebenheiten

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.

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. 2.600 m<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 entlang der Jöllenbecker Straße noch vorhandene, leerstehende Gebäude des ehemaligen hier ansässigen Kosmetikherstellers „Alcina“ wurde Ende 2008 abgerissen.

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

Das angrenzende 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.

### Planungsziele

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

Wesentliches Ziel ist es, im südlichen Plangebiet Flächen für weitere Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzend Dienstleistungen und Wohnen in Anlehnung an den nördlichen Bestand im Zentrum von Jöllenbeck zu entwickeln. Diese Zielsetzung soll den zentralen Versorgungsbereich des Ortskernes Jöllenbeck stärken und eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der Brachfläche vorbereiten.

Die nördlichen, bereits bebauten Teilflächen sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Soweit dies erforderlich ist, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen den aktuellen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden

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 ergänzende Dienstleistungen zu entwickeln.

### Planungskonzept und Festsetzungen im B-Plan-Entwurf

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist beabsichtigt, im südlichen Plangebiet einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> anzusiedeln. In einem zweiten unmittelbar an der Jöllenbecker Straße gelegenen Baukörper sollen in der Erdgeschosszone weitere max. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung entstehen.

Das Plangebiet soll vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen und den zukünftig geplanten Nutzungen im Bebauungsplan im nördlichen Teil weiterhin als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe entlang der Jöllenbecker Straße) und im neu überplanten südlichen Teil als Sondergebiet (Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandel) festgesetzt werden.

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.

Um eine einheitliche Straßenrandbebauung zu erhalten, soll die Zahl der Vollgeschosse, die First- und Traufhöhe, die Dachform und Dachneigung sowie die Firstrichtung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgesetzt werden.

Der geplante großflächige Lebensmitteleinzelhandel rückwärtigen Bereich soll als eingeschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von max. 6,00 m errichtet werden.

Die Verkehrssituation und die Einbindung der neuen Nutzung in die vorhandene Verkehrssituation wurden gutachterlich ausgiebig untersucht. Die vorgesehene Lösung ist nach Feststellung des Gutachters funktionstüchtig und wird den Belangen der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gerecht.

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.

Diese Bereiche werden als Ein- und Ausfahrtbereiche im B-Plan festgesetzt, ansonsten sind keine Grundstückszufahrten oder -abfahrten zulässig.

Voraussichtlich entsteht durch die geplante Ansiedlung des großflächigen Nahversorgungsmarktes im südlichen Plangebiet ein Bedarf von ca. 93 Stellplätzen, die oberirdisch angelegt werden sollen. Ca. 89 Stellplätze davon sollen unmittelbar den geplanten Einzelhandelsnutzungen zugeordnet werden.

Weiterhin wurden im Zusammenhang mit dem neugeplanten Einzelhandelsmarkt und den hier vorgesehenen Stellplätzen die schalltechnischen Auswirkungen dieser Nutzungen untersucht und erforderliche Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnhausbebauung geprüft. Der erforderliche Schallschirm in Form einer 4,5 m hohen Wand entlang der westlichen Grenze des SO-Gebietes wurde im Plan entsprechend festgesetzt. Weiterhin sollen Festsetzungen zu passiven Schallschutz-Maßnahmen getroffen werden, die die im Plangebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnen, Büros etc.) angemessen schützen.

#### Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen