

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	05.05.2011	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2011	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	26.05.2011	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 - Satzungsbeschluss -

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)

BV Jöllenbeck, 30.09.2010, TOP 6, StEA 26.10.2010 TOP 20.2, öffentl. Drucks. -Nr. 1456

(Entwurfsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden gemäß der Darstellung der Anlage A 1 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung werden gemäß der Anlage A 2 (Ifd. Nr. 1 und 2) berücksichtigt bzw. (Ifd. Nr. 3) tlw. berücksichtigt.
Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß der Anlage A 2 (Ifd. Nr. 1 und 3) berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II" werden beschlossen.
4. 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 wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitzuhalten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

6. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) BauGB für die „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Husemanns Kamp“ (beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2010) wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

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.

Anmerkung:

Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung des konkreten Vorhabens anfallenden Kosten für den Umbau der Jöllenbecker Straße (Zu- und Ausfahrten, Querung etc.) und für den Fußwegeausbau werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.

Inhaltsangabe der Beschlussvorlage

Seite

Begründung zum Beschlussvorschlag

1 - 7

Anlagen:

Anlage : Teil A

Teil A 1**Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ -Vorentwurf-
Nutzungs- und Gestaltungsplan)**

1 - 15

(Stand Mai 2009, Frühzeitige Beteiligungen)

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB****Teil A 2****Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ -Entwurf-
Nutzungsplan und Gestaltungsplan**

1 - 13

(Stand September 2010, Offenlegung)

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4 (2) und § 3 (2) BauGB****Änderungsvorschläge der Verwaltung****Anlage: Teil B**

**Bebauungsplan Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ -Satzung-
Nutzungsplan und Gestaltungsplan**

1 - 4

(Stand März 2011)

Textliche Festsetzungen

5 - 19

Begründung

20 - 38

Anlage: Teil C

Information**über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

1 - 3

(beabsichtigte Berichtigung Nr. 5/2010

„Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Husemanns Kamp“)

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 m² 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 Unterrichts- 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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.10.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck am 30.09.2010 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag – einschließlich der wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 03.12.2010 bis einschließlich 03.01.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Stellungnahmen

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahme sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A 2 der Beschlussvorlage wiedergegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt (siehe Anlage A 2 Änderungsvorschläge der Verwaltung).

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen zur Klarstellung und zum besseren Verständnis.

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 neu festgesetzte 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“.

Die 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 C).

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.

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 Jöllenneck zu entwickeln. Diese Zielsetzung soll den zentralen Versorgungsbereich des Ortskernes Jöllenneck 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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist beabsichtigt, im südlichen Plangebiet einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² anzusiedeln. In einem zweiten unmittelbar an der Jöllennecker Straße gelegenen Baukörper sollen in der Erdgeschosszone weitere max. 350 m² 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 Jöllennecker 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 Jöllennecker 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen