

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

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

Anlage A

### Teil A 1

(Auswertung Offenlegung s. Teil A 2)

#### **Bebauungsplan -Vorentwurf- Nutzungs- und Gestaltungsplan**

(Stand: frühzeitige Beteiligung)

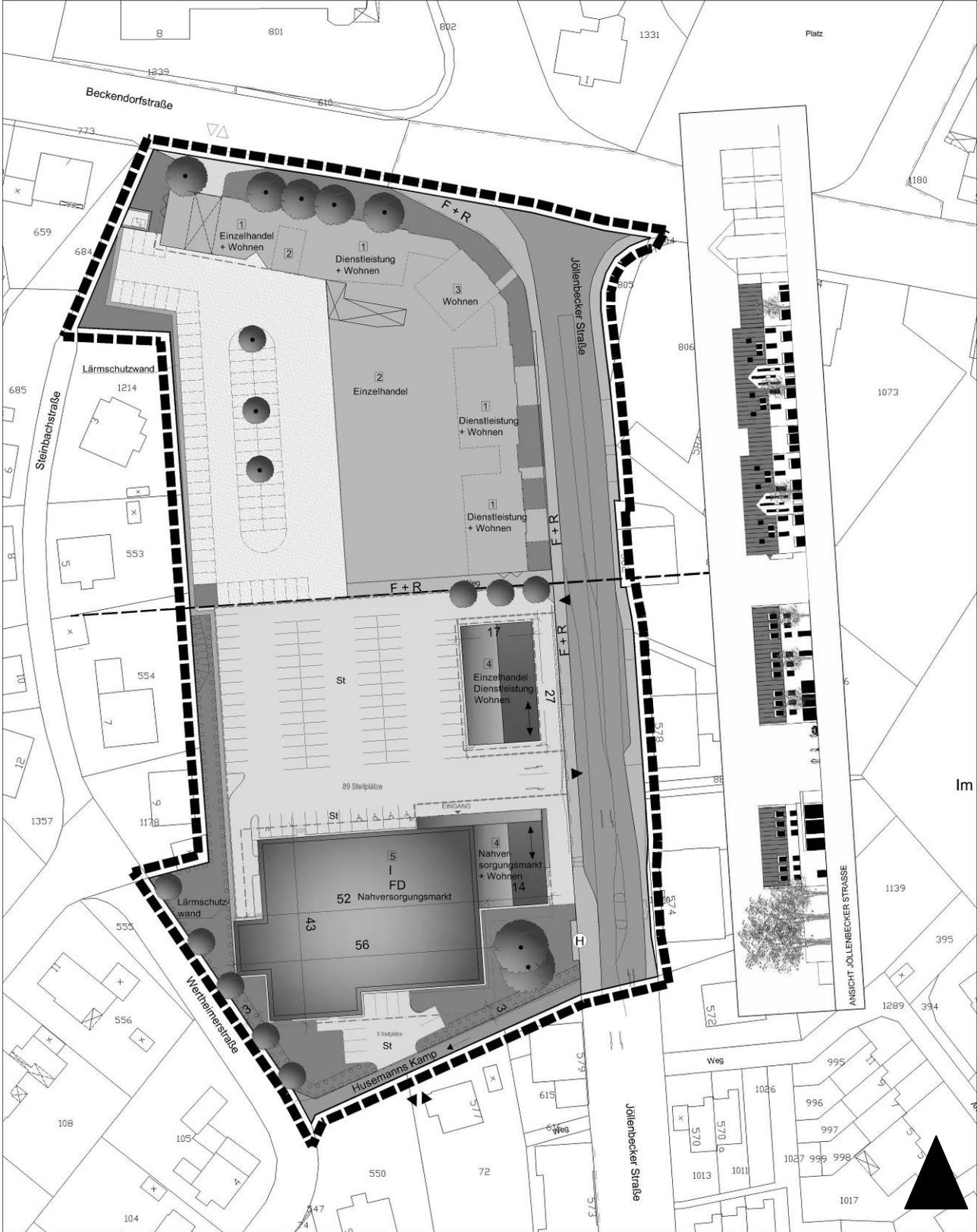
**Stellungnahmen von Behörden und  
sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB**

**Auswertung der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB**

Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

**Bebauungsplan-Vorentwurf  
Nutzungs- und Gestaltungsplan, Verkleinerung**



**Norden**

# 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 Hauptfstrichtung

MI
0,6 1,2
II g
SD 40-45°
FH max. 13,80m
TH max. 7,10m

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
--	--

Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
--------------------------	----------

Dachform / Dachneigung

TH max. max. Traufhöhe

FH max. max. Firsthöhe

GH max. max. Gebäudehöhe

g geschlossen



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Stellplatzfläche / Hof (Neu)



Stellplatzfläche / Hof (Bestand)



Stellplätze



Einbahnstraße



Ein- und Abfahrbereich (Neu)



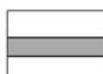
Bushaltestelle



private Grünfläche



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



Lärmschutzwand

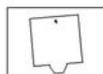


vorhandener und zu erhaltender Baum

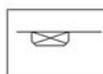


Vorschlag für anzupflanzenden Baum

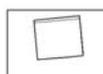
### Signaturen der Katastergrundlage



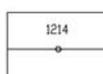
Gebäude mit Hausnummer



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

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

4

0,6
I
FD

5

### Hinweis:

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

## Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

### Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum Juli / August 2009 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen aus diesem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf sind nach städtebaulichen Kriterien geordnet in verkürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargelegt:

#### **1. Belange des Verkehrs**

##### **1.1 Polizeipräsidium Bielefeld**

- 1.1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenze der Verkehrsbelastung in diesem Bereich schon jetzt nahezu erreicht ist und die Ansiedlung von zusätzlichen Nutzungen zu noch mehr Verkehr führt.*
- 1.1.2 Um Behinderungen der Verkehrsabläufe auf der Jöllenbecker Straße zu vermeiden, soll eine Linksabbiegespur auf der stadtauswärts führenden Seite eingerichtet werden, insbesondere um Rückstaubildung zu vermeiden.*
- 1.1.3 Eine Ausfahrt mit je einer Rechts- und Linksabbiegespur könnte dazu führen, dass sich die ausfahrenden Fahrzeuge gegenseitig in der Sicht behindern.*
- 1.1.4 Die beiden Parkplätze sollten aufgrund der Problematik des Einbiegens in den fließenden Verkehr nicht miteinander verbunden werden.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist bekannt, dass die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen relativ hoch belastet sind und auch verschiedene Verkehrsarten (Kfz-, Busverkehr, Fußgänger und Radfahrer) von der Planung betroffen sind. Zur Lösung der verkehrlichen Probleme, die sich durch die Neuplanung ergeben und um die Art und Weise der Erschließung des neuen Lebensmittelvollversorgers festlegen zu können, wurde vom Investor ein Verkehrsplanungsbüro mit einem Gutachten betraut. Das Gutachten wurde inzwischen abschließend bearbeitet und mit dem Amt für Verkehr inhaltlich abgestimmt. Auf dieser Grundlage ergibt sich das nachfolgend dargestellte Gesamtkonzept zur Bewältigung der verkehrlichen Belange:

Die äußere Erschließung des Nahversorgungsmarktes soll über eine getrennte Zu- und Ausfahrt erfolgen. Im Detail empfiehlt das Gutachten, dass die Anbindung zum einen über eine getrennte Zu- und Ausfahrt zur Jöllenbecker Straße und zum anderen durch eine Verbindung der vorhandenen und geplanten Parkplätze über die bestehende Zufahrt zur Beckendorfstraße erfolgen sollte. Der Vorteil der Verbindung der beiden Parkplätze ist, dass die Nutzer des bestehenden Parkplatzes durch die neue Ausfahrt an die Jöllenbecker Straße direkt in Richtung Süden angebunden sind.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auch eine Beibehaltung der Trennung der beiden Parkplätze möglich ist. Bei einer getrennten Nutzung der Parkplätze werden die Verkehrsmengen jedoch zu keine Verschlechterung der Verkehrsabläufe führen.

Die durch die neu hinzukommende Nutzung entstehenden Verkehrsströme können unabhängig von einer Parkplatzverbindung mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden.

Entsprechend dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung soll die Jöllenbecker Straße wie folgt umgebaut werden:

Die neue Zu- und Ausfahrt an der Jöllenbecker Straße wird räumlich voneinander getrennt angelegt. Die Zufahrt befindet sich im nördlichen Bereich des zu erschließenden Geländes und die Ausfahrt in Höhe der derzeit vorhandenen Bushaltestelle „Jöllenbeck Dorf“. In Verlängerung der Linksabbiegespur des Knotenpunktes Jöllenbecker Straße / Beckendorfstraße / Spenger Straße / Dorfstraße wird für die neue Zufahrt eine eigene Linksabbiegespur errichtet. Eine räumliche Trennung der beiden Linksabbiegespuren erfolgt durch eine Insel, die auch als Querungshilfe genutzt werden kann. Aus Platzgründen muss der Parkstreifen vor Haus-Nr. 578 entfallen. Bei der betroffenen Bushaltestelle „Jöllenbeck Dorf“, die bereits behindertengerecht ausgebaut wurde, handelt es sich um die zentrale Haltestelle in Jöllenbeck, von der aus Fahrgäste alle 10 Minuten in Richtung Bielefeld (Stadtbahnhaltestelle Babenhausen Süd oder Schildesche) fahren können. Zu bestimmten Zeiten (einmal pro Stunde) stehen zwei Busse gleichzeitig an der Haltestelle. Um weiterhin zwei Aufstellbereiche für die Busse zu erhalten, wird die gesamte Haltestelle um ca. 22m in Richtung Süden verschoben. Die vorhandene Querungshilfe in der Jöllenbecker Straße muss deshalb in Richtung Süden über die Straße Husemanns Kamp hinaus verschoben werden. Sowohl die Haltestelle als auch die Querungshilfe werden behindertengerecht hergestellt.

Auf eine Ausfahrt mit je einer Rechts- und Linksabbiegespur wird verzichtet, um zu vermeiden, dass sich die ausfahrenden Fahrzeuge in der Sicht behindern.

Die Straße Husemanns Kamp wird weiterhin als Einbahnstraße von der Jöllenbecker Str. in Richtung Wertheimer Str./ Steinbachstr. betrieben. Ein Beidrichtungsverkehr scheidet auf Grund der vorhandenen Breite von ca. 3,0 m aus, eine Führung des Einbahnstraßenverkehrs in Richtung Jöllenbecker Str. ist auf Grund der an der dortigen Einmündung nicht gewährleisteten Sichtverhältnisse nicht möglich.

Die vorhandenen Gehwege bleiben in ihrer Breite erhalten.

Durch die vorstehend beschriebenen Maßnahmen wird eine Gesamtlösung aufgezeigt, die ausreichend leistungsfähig ist und den Belangen aller Verkehrsteilnehmer im Planbereich gerecht wird.

## **1.2 moBiel GmbH**

*Die moBiel GmbH weist darauf hin, dass die Stadtbahntrasse weiterhin freigehalten werden soll, falls der Straßenraum der Jöllenbecker Straße in die Neuaufstellung mit einbezogen werden sollte.*

*Weiterhin sollen die Aussagen zur Stadtbahn – Punkt 4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr aus dem B-Plan Nr. II 5.1 - wiederum in die Begründung aufgenommen werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Option zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 wurde bei der Entwicklung des unter Punkt 1 beschriebenen Verkehrskonzeptes für den Bereich als Vorgabe mit berücksichtigt. Eine Verlängerung der Trasse bis zum ehemaligen Kleinbahnhof in Jöllenbeck ist nach Umsetzung der baulichen Änderungen in der Jöllenbecker Straße weiterhin möglich.

Die entsprechenden Aussagen zur Stadtbahn werden in die Begründung übernommen.

## **2. Belange des Handels, der Versorgung und der Zentrenstruktur**

### **2.1 Industrie- und Handelskammer OW zu Bielefeld**

*Die IHK äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber auf die folgenden Punkte hin:*

*In einem zu erstellendem Verträglichkeitsgutachten soll eine Aussage zur Verschärfung der Wettbewerbssituation im zentralen Versorgungsbereich getroffen werden.*

*Hierin sollen auch Hinweise zur Sortimentsstruktur der kleineren Versorgungseinheit gegeben werden.*

*Es sollte untersucht werden, ob Auswirkungen auf das „innere Gleichgewicht“ des Geschäftszentrums Jöllenneck und darüber hinaus auf den zentralen Versorgungsbereich in Theesen zu erwarten sind.*

*Es wird auch die Frage gestellt, wie die heutige JIBI-Immobilie nachgenutzt werden soll.*

*(siehe hierzu auch Punkt 2.2, Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes OWL)*

### **2.2 Einzelhandelsverband OWL e.V.**

*Der Einzelhandelsverband weist auf die folgenden Punkte hin:*

*Es wird darauf verwiesen, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der BV erörtert und mit Mehrheit einschließlich der „Alcina“-Fläche beschlossen wurde.*

*Im Rahmen der Abwägung wird hier eine städtebaulich gewünschte, hochwertige Bebauung ermöglicht.*

*Demgegenüber sei als Folge einer neuen Einzelhandelsnutzung eine Verlagerung der städtebaulichen Mitte weg vom Dorfplatz an die Jöllennecker Straße zu erwarten. Verwerfungen und funktionale Verschiebungen durch die neue Situation sind deshalb innerhalb des Geschäftsbereiches des C-Zentrums möglich.*

*(siehe hierzu auch Punkt 2.1, Stellungnahme des IHK OW)*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der für die Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers vorgesehene neue Standort liegt gemäß des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Jöllenneck. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Voraussetzung für die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Bauleitplanverfahren.

In ihrer Sitzung am 02.04.2009 hat die Bezirksvertretung Jöllenneck der zukünftigen Standortstruktur gemäß EHK für den Stadtbezirks Jöllenneck auf Grundlage einer vorangehenden, gründlichen Analyse des Status Quo zugestimmt. Dieses beinhaltet die Einbeziehung des sogenannten „Alcina-Geländes“ in den zentralen Versorgungsbereich. Am 10.09.2010 wurde das Einzelhandels – und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld auch vom Rat beschlossen und ist damit auch für diese vorgesehene Planung maßgeblich.

Im Bebauungsplan ist für die hier überplante südliche Fläche die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit drei Teilgebieten vorgesehen. Die Teilgebiete sollen hinsichtlich ihrer zulässigen Verkaufsfläche und in Bezug auf die Sortimente bzw. die in den verschiedenen Geschossen zulässigen Nutzungen wie nachfolgend dargestellt gegliedert werden:

### **Sonstige Sondergebiete**

gemäß § 11 (3) BauNVO

### **Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“**

#### **Erdgeschossnutzungen in den Sondergebieten SO1 und SO2:**

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind ein Lebensmittelvollsortimenter sowie weitere Ladenlokale mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind max. 3% zentrenrelevante Randsortimente gemäß Bielefelder Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zulässig.

#### **Erdgeschossnutzung Sondergebiet SO3:**

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung und mit Verkaufsflächen von maximal 350m<sup>2</sup> zulässig.

#### **Obergeschossnutzungen Sondergebiet SO2 und SO3:**

In den Obergeschossen der Sondergebietes SO 2 und SO 3 sind nicht wesentlich störendes Gewerbe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büronutzungen und Wohnungen zulässig.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich.

Folgende Gründe sprechen zusammengefasst für das im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsvorhaben und lassen die Prognose zu, dass sich das Vorhaben insgesamt verträglich in die Jöllenbecker Einzelhandelslandschaft einfügt:

- Da das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verortet ist und der Standort zudem sowohl mit dem Kfz wie mit dem öffentlichen Verkehr gut eingebunden ist, steht es mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Einklang.
- Die quantitative Verkaufsflächenausstattung stellt sich heute mit 0,27 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtbezirk Jöllenbeck im Hinblick auf den bundesdeutschen Durchschnitt von 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner sowie auf den gesamtstädtischen Mittelwert unterdurchschnittlich dar.

- Die vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenausstattung korrespondiert mit einer Kaufkraftbindungsquote für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel von nur rund 60 %, was zeigt, dass ein hoher Anteil der lokalen Kaufkraft an Konkurrenzstandorte abfließt.
- Aus struktureller Sicht zeigt sich im Rahmen der Grundversorgung in Jöllenbeck ein Betriebsformenmix, der sich auf Lebensmitteldiscounter und Supermärkte beschränkt. Jedoch sind zum Teil einzelbetriebliche Defizite festzustellen, die beispielsweise in geringen Betriebsgrößen im Hinblick auf die heutigen Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelmärkten, liegen.
- Für die Errichtung des Lebensmittelvollversorgers ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.500 qm und Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf der 3 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
- Aufgrund der Flächenbeschränkung für die zentrenrelevanten Sortimente sind die Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelslandschaft in Jöllenbeck insgesamt vertretbar, auch wenn Verschiebungen innerhalb des Ortszentrums nicht ausgeschlossen werden können.
- Die Ansiedlung des Planvorhabens im Zentralen Versorgungsbereich Jöllenbeck soll dazu beitragen, zeitgemäße und auch zukünftig attraktive Versorgungsstrukturen zu schaffen und langfristig zu sichern. Ein verbessertes Angebot kann dann auch zu einer besseren Kaufkraftbindung beitragen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass durch die Planung neben der Stärkung des Versorgungsbereiches Ortskern Jöllenbeck eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer langjährig ungenutzten Brachfläche in zentraler Lage vorbereitet wird.

Der bisherige Standort des JIBI-Marktes nördlich der Beckendorfstraße liegt ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich für den Ortsteil Jöllenbeck. Nach Aufgabe der heutigen Nutzung kann hier im Rahmen des Bestandsschutzes eine gleichartige Nutzung vorgesehen werden. Bei einer Nutzungsänderung wären die Festsetzungen des dort rechtsverbindlichen Bebauungsplanes maßgeblich, der für die Fläche Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Eine konkrete Nachnutzung ist derzeit nicht bekannt.

### **3. Belange der technischen Versorgung**

#### **3.1 Stadtwerke Bielefeld**

*Die vorhandene 1.000 Volt Elektroversorgungsleitung soll mit einem Geh,- Fahr-, und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.*

*In den öffentlichen Flächen sollen die Leitungstrassen (10.000 Volt E-Leitung und 300 DN Hauptwasserleitung) als Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt werden.*

*Es soll eine Versorgungsfläche (Elektrizität) festgesetzt werden.*

*Hinsichtlich der Anpflanzung von Baupflanzungen in Bereich von Leitungstrassen soll auf das einschlägig anzuwendende DVGW-Regelwerk verwiesen werden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die von den Stadtwerken vorgetragenen Anregungen und Hinweise berücksichtigt und die gewünschten Eintragungen entsprechend vorgenommen.

### **3.2 Deutsche Telekom**

*Die Verlegung von Telekommunikationsleitungen wird erforderlich, daher sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn abzustimmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind bis auf allgemeine Hinweise in der Begründung keine weiteren Handlungsnotwendigkeiten gegeben. Die Hinweise sind im Zuge der Umsetzung der Planung rechtzeitig zu beachten.

## **Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

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

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 24.08.2009 bis einschließlich 28.08.2009 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 01.09.2009 in der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8 statt. Die Bürger hatten bis einschließlich dem 11.09.2009 die Gelegenheit, Äußerungen zur Planung vorzubringen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende, nach städtebaulichen Themenbereichen geordnete und in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen bzw. Anregungen vorgebracht worden:

### Anregungen:

#### **1. Verkehrliche Situation und Verkehrserschließung des Grundstückes**

*Es wird generell anfragt, wie die künftigen Verkehrsabläufe für die einzelnen Verkehrsarten (Pkw, Lkw-Anlieferung, Radverkehr und Fußgänger, gepl. Stadtbahn) gestaltet werden sollen und welche Maßnahmen geplant sind. In diesem Zusammenhang sind folgende Einzelpunkte von Interesse:*

##### Zu- und Abfahrten

*Es wird nach der geplanten Erschließung des Baugrundstückes für den Kfz-Verkehr gefragt, insbesondere von welcher Straße aus die Zu- und Abfahrten erfolgen sollen und wie der Anlieferverkehr das Gebäude erreicht.*

##### Funktion der angrenzenden Straßen

*Konkret wird die Frage gestellt, ob die Erschließung für den Kfz-Verkehr von der heute schon stark belasteten Jöllenbecker Straße aus erfolgen soll und welche Rolle die Straßen Husemanns Kamp, Steinbachstraße, und Wertheimer Straße spielen.*

*Diese Straßen sollen keine Funktion für die Erschließung des Marktes übernehmen, die Straße Husemanns Kamp soll abgebunden werden.*

##### Parkplätze

*Weiterhin soll sichergestellt werden, dass die neuen Parkplätze - insbesondere an Sonn- und Feiertagen und nachts - nicht als „Schleichweg“ zur Umgehung der Ampelkreuzung genutzt werden.*

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Lösung der verkehrlichen Probleme, die sich durch die Neuplanung ergeben, wurde vom Investor ein Verkehrsplanungsbüro mit einem Gutachten betraut. Das Gutachten wurde inzwischen abschließend bearbeitet und mit dem Amt für Verkehr inhaltlich

abgestimmt. Daraus ergibt sich das im Folgenden dargestellte Gesamtkonzept, dass die aufgeworfenen Fragen um das Thema Verkehr umfassend beantwortet:

Die äußere Erschließung des Lebensmittelvollversorgers soll über eine getrennte Zu- und Ausfahrt erfolgen.

Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung ist, dass die Erschließung zum einen über eine getrennte Zu- und Ausfahrt zur Jöllenbecker Straße und zum anderen durch eine Verbindung der vorhandenen und geplanten Parkplätze über die bestehende Zufahrt zur Beckendorfstraße erfolgen sollte. Von Vorteil ist, dass die Nutzer des bestehenden Parkplatzes durch die neue Anbindung an die Jöllenbecker Straße direkt in Richtung Süden angebunden sind. Alternativ hierzu ist es aber auch möglich, die Parkplätze getrennt voneinander zu erschließen, ohne dass die Verkehrsabläufe beeinträchtigt werden. Die durch die neu hinzukommende Nutzung entstehenden Verkehrsströme können in beiden Fällen mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden.

Entsprechend dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung soll die Jöllenbecker Straße wie folgt umgebaut werden:

Die neue Zu- und Ausfahrt an der Jöllenbecker Straße wird räumlich voneinander getrennt angelegt. Die Zufahrt befindet sich im nördlichen Bereich des zu erschließenden Geländes und die Ausfahrt in Höhe der derzeit vorhandenen Bushaltestelle Jöllenbeck Dorf. In Verlängerung der Linksabbiegespur des Knotenpunktes Jöllenbecker Straße/ Beckendorfstraße/ Spenger Straße/ Dorfstraße wird für die neue Zufahrt eine eigene Linksabbiegespur errichtet. Eine räumliche Trennung der beiden Linksabbiegespuren erfolgt durch eine Insel, die auch als Querungshilfe genutzt werden kann. Aus Platzgründen muss der Parkstreifen vor Haus-Nr. 578 entfallen. Bei der betroffenen Bushaltestelle Jöllenbeck Dorf, die bereits behindertengerecht ausgebaut wurde, handelt es sich um die zentrale Haltestelle in Jöllenbeck, von der aus Fahrgäste alle 10 Minuten in Richtung Bielefeld (Stadtbahnhaltestelle Babenhausen Süd oder Schildesche) fahren können. Zu bestimmten Zeiten (einmal pro Stunde) stehen zwei Busse gleichzeitig an der Haltestelle. Um weiterhin zwei Aufstellbereiche für die Busse zu erhalten wird die gesamte Haltestelle um ca. 22m in Richtung Süden verschoben. Die vorhandene Querungshilfe in der Jöllenbecker Straße muss deshalb in Richtung Süden über die Straße Husemanns Kamp hinaus verschoben werden. Sowohl die Haltestelle als auch die Querungshilfe werden behindertengerecht hergestellt.

Eine Abbindung der Straße Husemanns Kamp wird nach eingehender Prüfung nicht für erforderlich gehalten, da durch den Neubau des Jibi-Marktes mit keinen zusätzlichen Verkehren auf dem Husemanns Kamp zu rechnen ist. Eine Abbindung würde in der Wertheimer Straße auf Grund der Stellplatzanlage hinter dem Gebäude sogar zu Mehrbelastungen führen. Nutzer dieser Stellplatzanlagen könnten diese dann nur noch über die Wertheimer Straße anfahren und nicht mehr über den Husemanns Kamp. Die Straße Husemanns Kamp wird weiterhin als Einbahnstraße von der Jöllenbecker Str. in Richtung Wertheimer Str./ Steinbachstr. betrieben. Ein Beidrichtungsverkehr scheidet auf Grund der vorhandenen Breite von ca. 3,0 m aus, eine Führung des Einbahnstraßenverkehrs in Richtung Jöllenbecker Str. ist auf Grund der an der dortigen Einmündung nicht gewährleisteten Sichtverhältnisse nicht möglich. Für die Erschließung des Lebensmittelvollversorgers spielt diese Straße keine Rolle.

Die vorhandenen Gehwege bleiben in ihrer Breite erhalten.

Die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 bis zum ehemaligen Kleinbahnhof in Jöllenbeck ist auch unter Berücksichtigung der baulichen Änderungen in der Jöllenbecker Straße weiterhin möglich.

## 2. Immissionsschutz, insbesondere Schallschutz

*Es wird auf verschiedene Gesichtspunkte aufmerksam gemacht, die den Immissionsschutz für das angrenzende Wohngebiet betreffen:*

- Es wird eine Störung durch den Anlieferverkehr, insbesondere auch durch laufende Kühlaggregate auf den Lkws in den frühen Morgenstunden, befürchtet. Zum Beispiel könnte die Anlieferung an der Ostseite des Marktes erfolgen.*
- Die Führung des anliefernde Verkehrs soll ausschließlich über die Jöllenbecker Straße erfolgen, um eine zusätzliche Belastung der umliegende Straßen mit Kfz-Verkehr und der daraus resultierenden zusätzlichen Immissionsbelastung zu verhindern.*
- Es wird auf die mangelnde Ausführung der vorhandenen Schallschutzmaßnahmen am Aldi-Parkplatz hingewiesen, die dort vorhandene Schallschutzwand sei beispielsweise nicht ausreichend. Für den neuen Parkplatz wird eine qualitativ wertige Lärmschutzwand gefordert, die aus optischen Gründen begründet werden soll.*
- Auch Klima- und Lüftungsanlagen für den Markt sollen so ausgeführt werden, dass davon keine Beeinträchtigungen ausgehen.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten gefertigt, das die relevanten neuen Schallquellen sowie die Vorbelastung durch den vorhandenen Markt berücksichtigt.

Durch den Betrieb des geplanten Marktes kann es in der Nachbarschaft zu Geräuschimmissionen kommen. Diese werden durch den Anlieferverkehr, den Kundenparkplatz und evtl. technische Anlagen (Belüftung, Kühlung etc.) verursacht.

Es wird davon ausgegangen, dass kein Nachtbetrieb des Marktes stattfindet, das heißt Öffnungszeiten von frühestens 7.00 h – maximal 21.00 h vorgesehen sind. Nächtliche Anlieferung ist ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Nachtzeit können deshalb lediglich durch die techn. Anlagen Geräuschimmissionen verursacht werden. Die Auswirkungen dieser Quellen wurden untersucht. Die Untersuchung hat gezeigt, dass durch den Lebensmittelvollversorger – insbesondere durch die geplanten Stellplatzanlagen - bei der geplanten Betriebsweise an einigen Immissionsorten Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu erwarten sind.

Zur Einhaltung dieser Immissionspegel müssen Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB/A in der Nähe der Grundstücksgrenze zu der vorhandenen Wohnhausbebauung und Schallschutzverkleidungen durchgeführt werden.

Die Wände werden in einer Gesamthöhe von 4,5 m - 3,0 m senkrechte Wandhöhe, den Rest als auskragende Wand in Richtung Jibi Parkplatz – errichtet und zur Wohnbebauung hin eingegrünt. Hierdurch wird erreicht, dass sowohl den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wird, ohne dass eine optische Beeinträchtigung entsteht.

Die Belüftungsanlagen dürfen im Betrieb bestimmte Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Nach Umsetzung der in der Untersuchung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden an allen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Für die bestehende Lärm- und Blendschutzanlage im nördlichen Bereich wurde im Genehmigungsverfahren zum Vorhaben ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Sofern an bestehenden Schallschutzeinrichtungen nachweisliche Mängel bestehen, müssen diese vom Eigentümer beseitigt werden.

Änderungen in der Betriebsweise können ergänzende schalltechnische Untersuchungen erforderlich machen.

### **3. Auswirkungen auf die Versorgung und die Einzelhandelslandschaft**

*Es wird befürchtet, dass sich die Einzelhandelslandschaft in Jöllenbeck nachteilig verändert. Insbesondere wird befürchtet, dass der Bereich um den Markt nach der Verlagerung des JIBI unter mangelndem Zulauf leide und zu viel Kaufkraft aus dem Ortskern abgezogen wird.*

*Von Einzelhändlern im Ortskern wird die Ansiedlung des Verbrauchermarktes grundsätzlich abgelehnt, da sich diese aus den vorgenannten Gründen in ihrer Existenz bedroht fühlen.*

*Von verschiedener Seite wird angemerkt, dass eine Unterversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Jöllenbeck nicht festzustellen sei, eher sei schon jetzt ein Überangebot zu verzeichnen.*

*Es wird auch gefragt, ob und wie auf die Sortimentsgestaltung des neuen Marktes Einfluss genommen wird.*

*Außerdem wird nach der Folgenutzung für den heutigen Jibi gefragt.*

*(siehe hierzu auch Punkt 2.1 und 2.2, Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes OWL und der IHK OW zu Bielefeld)*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der für die Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers vorgesehene neue Standort liegt gemäß des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Jöllenbeck. Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Voraussetzung für die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Bauleitplanverfahren.

In ihrer Sitzung am 02.04.2009 hat die Bezirksvertretung Jöllenbeck der zukünftigen Standortstruktur gemäß EHK für den Stadtbezirks Jöllenbeck auf Grundlage einer vorangehenden, gründlichen Analyse des Status Quo zugestimmt. Dieses beinhaltet die Einbeziehung des sogenannten „Alcina-Geländes“ in den zentralen Versorgungsbereich. Am 10.09.2010 wurde das Einzelhandels – und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld auch vom Rat beschlossen und ist damit auch für die hier betriebene Planungsmaßnahme maßgeblich.

Im Bebauungsplan ist für die hier überplante südliche Fläche die Festsetzung eines gegliederten Sondergebietes mit drei Teilgebieten vorgesehen. Die Teilgebiete werden hinsichtlich ihrer zulässigen Verkaufsfläche und im SO 1 und SO 2 in Bezug auf die Sortimente beschränkt.

Insbesondere werden die zentrenrelevanten Sortimente im SO 1 und SO2 flächenmäßig auf anteilig 3% der Verkaufsfläche des Marktes beschränkt, insbesondere um den Facheinzelhandel nicht zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandelsgutachten mit der Analyse der Situation in Jöllenberg sowie der aufbauend hierauf vorgeschlagenen Festsetzungen sprechen folgende Gründe zusammengefasst für das im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsvorhaben:

- Da das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verortet ist und der Standort zudem sowohl mit dem Kfz wie mit dem öffentlichen Verkehr gut eingebunden ist, steht es mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im Einklang.
- Die quantitative Verkaufsflächenausstattung stellt sich heute mit 0,27 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner im Stadtbezirk Jöllenberg im Hinblick auf den bundesdeutschen Durchschnitt von 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner sowie auf den gesamtstädtischen Mittelwert unterdurchschnittlich dar.
- Die vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenausstattung korrespondiert mit einer Kaufkraftbindungsquote für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel von nur rund 60 %, was zeigt, dass ein hoher Anteil der lokalen Kaufkraft an Konkurrenzstandorte abfließt.
- Aus struktureller Sicht zeigt sich im Rahmen der Grundversorgung in Jöllenberg ein Betriebsformenmix der sich auf Lebensmitteldiscounter und Supermärkte beschränkt. Jedoch sind zum Teil einzelbetriebliche Defizite festzustellen, die beispielsweise in geringen Betriebsgrößen im Hinblick auf die heutigen Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelmärkten, liegen.
- Für die Errichtung des Lebensmittelvollversorgers ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.500 qm und Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf der 3 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
- Aufgrund der Flächenbeschränkung für die zentrenrelevanten Sortimente sind die Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelslandschaft in Jöllenberg insgesamt vertretbar, auch wenn Verschiebungen innerhalb des Ortszentrums nicht ausgeschlossen werden können.
- Die Ansiedlung des Planvorhabens im Zentralen Versorgungsbereich Jöllenberg soll dazu beitragen, zeitgemäße und auch zukünftig attraktive Versorgungsstrukturen zu schaffen und langfristig zu sichern. Ein verbessertes Angebot kann dann auch zu einer besseren Kaufkraftbindung beitragen.

Deshalb ist insgesamt zu erwarten, dass das Vorhaben sich in die Jöllenger Einzelhandelslandschaft einfügt. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass durch die Planung eben der Stärkung des Versorgungsbereiches Ortskern Jöllenberg eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer langjährig ungenutzten Brachfläche in zentraler Lage vorbereitet wird.

Der bisherige Standort des JIBI-Marktes nördlich der Beckendorfstraße liegt ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich für den Ortsteil Jöllenberg. Nach Aufgabe der heutigen Nutzung kann hier im Rahmen des Bestandsschutzes eine gleichartige Nutzung vorgesehen werden. Bei einer Nutzungsänderung wären die Festsetzungen des dort rechtsverbindlichen Bebauungsplanes maßgeblich, der für die Fläche Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Eine konkrete Nachnutzung ist derzeit nicht bekannt.

#### **4. Sonstige Hinweise und Anregungen**

Es wird gefordert, auf sämtliche Zugänge von den umliegenden Wohnstraßen aus zu verzichten. Hier sollen nur Notausgänge möglich sein.  
Weiterhin sollen keine Abfallbehälter zu diesen Straßen hin angeordnet werden.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Zugänge zum Markt von der Wertheimerstraße aus sind nicht geplant. Zu den angrenzenden Wohnstraßen (Wertheimerstraße und Steinbachstraße) sind zudem Pflanzstreifen und Baumstandorte vorgesehen.

Die Hauptorientierung des Marktes erfolgt in Richtung Parkplatz. Hier wird der Haupteingang sein wie auch die Anliefer- und Abholzone angeordnet sein.

In diesem Bereich sollen aus funktionalen Gründen des Betriebsablaufes auch die notwendigen Entsorgungsbehälter untergebracht werden.

Es ist nicht zweckmäßig und deshalb auch nicht vorgesehen, diese zu den umliegenden Straßen aufzustellen. Verbindliche Aussagen zu den Standorten der Müllbehälter können jedoch nur gemacht werden, wenn diese Flächen als Versorgungsfläche festgesetzt ist.