

# Stadt Bielefeld

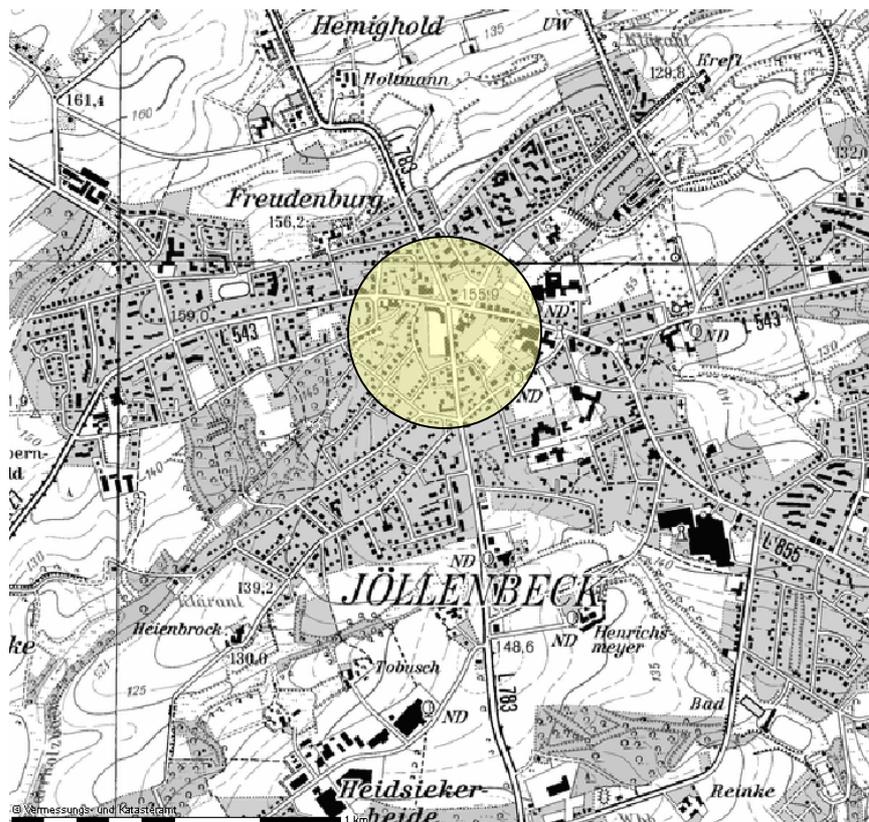
Stadtbezirk Jöllenbeck

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

### Anlage B

Nutzungsplan und Gestaltungsplan  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

**-Satzung-**  
(Stand März 2011)

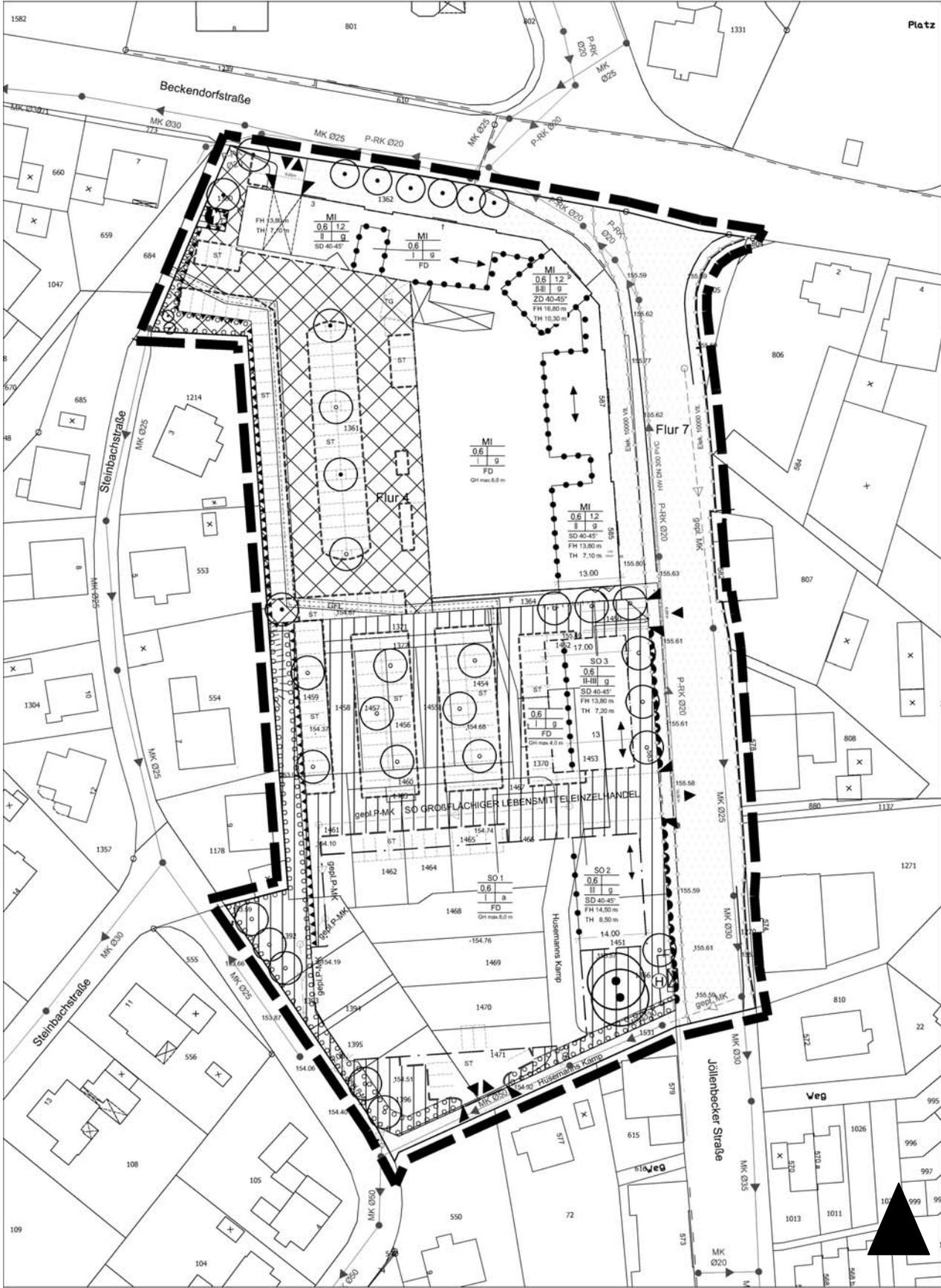


Übersichtsplan (topographische Karte)

Bauamt 600.42

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

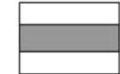
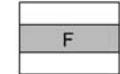
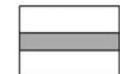
**Bebauungsplan -Satzung-  
Nutzungsplan, Verkleinerung**



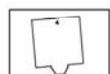
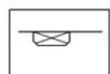
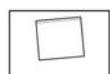
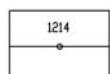
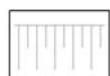
**Norden**



# Bebauungsplan -Satzung- Legende / Zeichenerklärung Gestaltungsplan, Verkleinerung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	bestehendes Gebäude
	Vorschlag für neues Gebäude
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg
	Stellplatzfläche / Hof
	Einbahnstraße
	Ein- und Abfahrtbereich (Neu)
	Tiefgarage
	Bushaltestelle
	private Grünfläche
	Lärmschutzwand
	Baum

## Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Überdachung oder Balkon
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung

## Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.950).

### Anmerkung

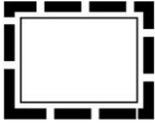
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### **0. Abgrenzungen** gem. § 9 (7) BauGB



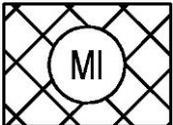
- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes  
gemäß § 9 (7) BauGB



- 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten  
gemäß § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

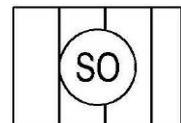
### **1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Mischgebiet  
gemäß § 6 BauNVO

Nutzungen gemäß § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nutzungen gemäß § 6 (2) Nrn. 2-3 - mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind nach § 1 (7) BauNVO nur im Erdgeschoß zulässig.



- 1.2 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 Lebensmittelvoll-sortimenter 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.

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Bekleidung</b> Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher <b>Computer und Zubehör</b> <b>Elektrokleingeräte</b> <b>Foto</b> <b>Gardinen</b> Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik <b>Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware</b> Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	<b>Hörgeräte</b> <b>Kunstgewerbe / Bilder</b> <b>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</b> <b>Musikinstrumente und Zubehör</b> <b>Optik, Augenoptik</b> <b>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</b> <b>Sanitätsbedarf</b> Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe <b>Telekommunikation und Zubehör</b> <b>Uhren/Schmuck</b> Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden

#### 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.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,6**

zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,6

Im MI- und im SO-Gebiet ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von offenen Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**1,2**

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I

II-III Zwei Vollgeschosse als Mindestgrenze, drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Die in den Planzeichnungen festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Nutzungsschablone) sind verbindlich.

Firsthöhe

Bsp. FH = 10,80 m

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes das zulässige Maß (z. B. 10,80 m) überschreiten. Die Firsthöhe ist lotgerecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zum vorhandenen Gelände im Mittel der 4 Gebäudeecken zu messen.

Traufhöhe

Bsp. TH = 7,10 m

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 7,10 m) überschreiten. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut zum vorhandenen Gelände zu verstehen.

Gebäudehöhe

Bsp. GH = 6.00 m

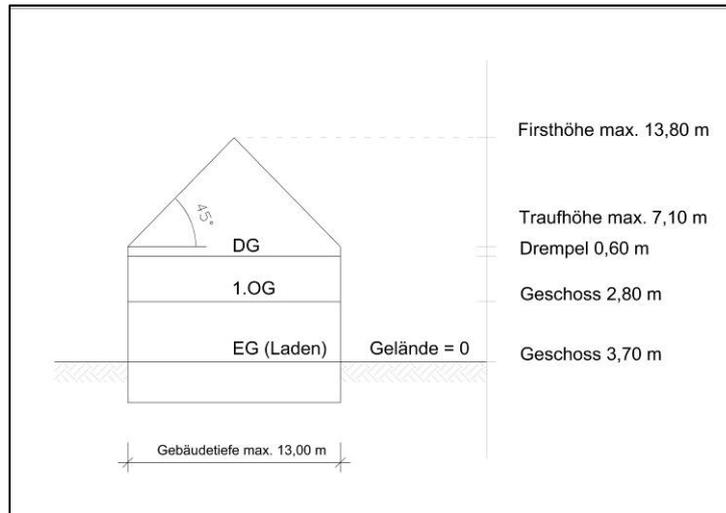
Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 6.00 m) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zum vorhandenen Gelände zu verstehen.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern im Sondergebiet und im Mischgebiet ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (auf maximal 30% der Gebäudegrundfläche) um max. 3,5 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen können die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

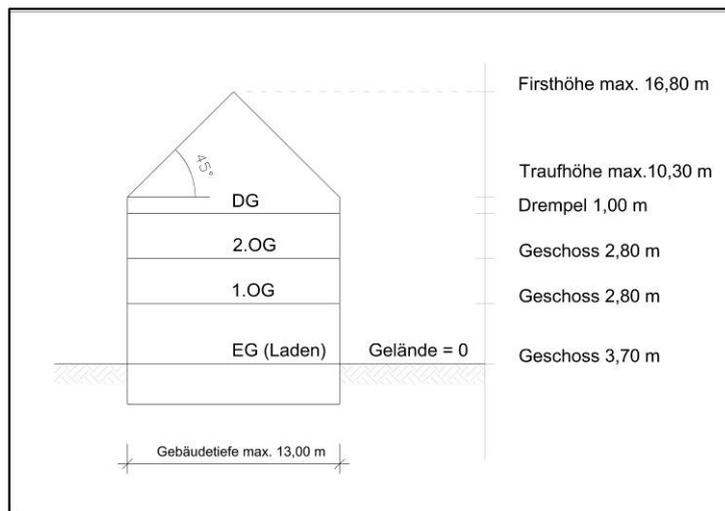
Hinweis:

Die nachfolgenden Systemschnitte dienen der Erläuterung der festgesetzten First- und Traufhöhenbegrenzung.

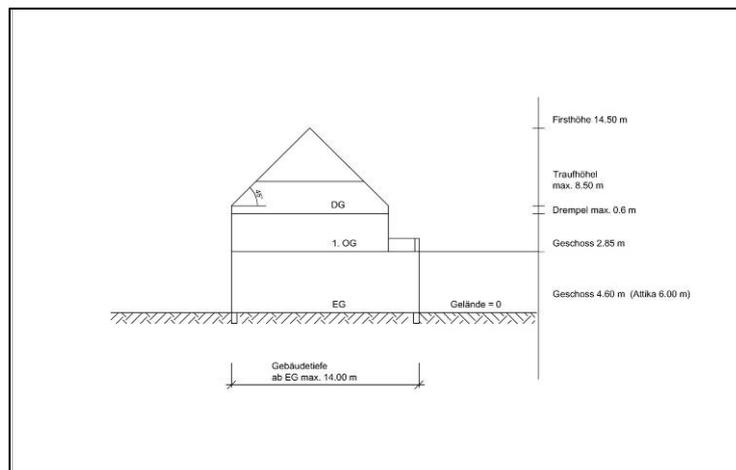
### Beispiel: Mischgebiet – 2 Vollgeschosse



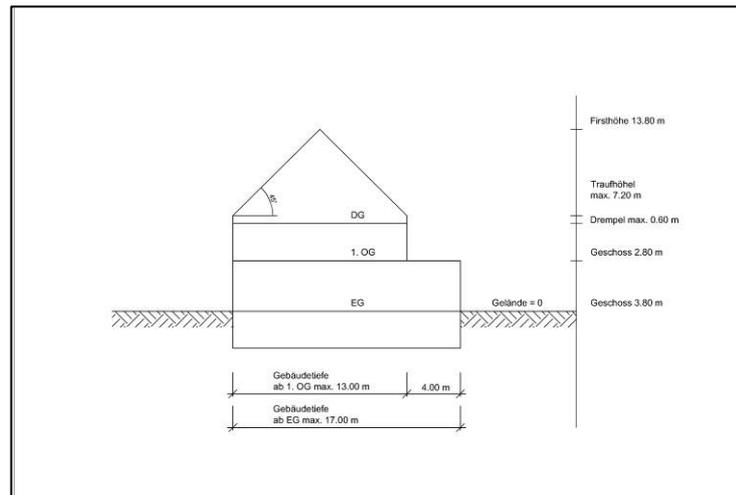
### Beispiel: Mischgebiet – 2 -3 Vollgeschosse



### Beispiel: SO-2-Gebiet – 3 Vollgeschosse



## Beispiel: SO-3-Gebiet – 2-3 Vollgeschosse



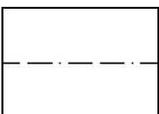
### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

#### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.

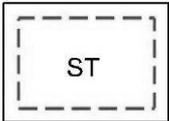
#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

**4. Fläche für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten  
gemäß § 9 (1) 4 BauGB**

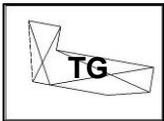
4.1 Umgrenzung für Flächen für offene PKW –Stellplätze  
gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO



Zweckbestimmung: Stellplätze

Offene Stellplätze sind im MI- und SO-Gebiet nur innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

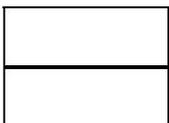
4.2 Tiefgaragenzufahrt



Die Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.

**5. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) 11 BauGB**

5.1 Straßenbegrenzungslinie



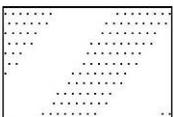
Hinweis:

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gegeneinander ab.

5.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung – öffentlich -



5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlich -



**F**

Fußweg



Haltestelle des ÖPNV

5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Ein- und Ausfahrtbereich



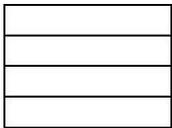
Einfahrt / Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Auch ohne zeichnerische Darstellung sind im Mischgebiet außer in dem gekennzeichneten Bereich an der Beckendorfstraße keine weiteren Grundstückszu- und Abfahrten von der Jöllenbecker Straße und der Beckendorfer Straße zulässig.

**6. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB**

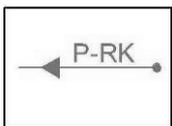


6.1 Versorgungsflächen  
gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung:  
Elektrizität /Trafostation

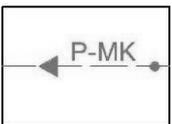
6.2 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen  
gemäß § 9 (1) 13 BauGB



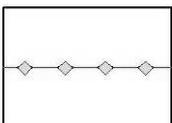
Regenwasserkanal (vorhanden)



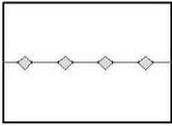
Mischwasserkanal (vorhanden)



Mischwasserkanal (geplant, öffentlich)



vorhandene 10.000 Volt Elektroleitung



vorhandene Hauptwasserleitung

Hinweis:

Bezüglich einzuhaltender Schutzflächen siehe auch Ziffer 8.1



- 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

GFL

Zweckbestimmung :

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld.

- 7. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

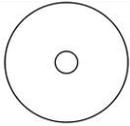
- 7.1 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 7.1.1 Begrünung der privaten Stellplatzanlagen

Die PKW-Stellplätze sind zu begrünen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe von 2,50 m x 3,50 m (mind. 8,75 m<sup>2</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen zu belassen und / gegen ein Befahren abzusichern. Ferner dürfen in den Baumscheiben keine Beleuchtungsmaste oder andere Einrichtungen, die den Wuchs der Bäume beeinträchtigen würden, installiert werden. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes und Sondergebietes vorzunehmen.

Als Pflanzqualität wird festgesetzt: Hochstamm, Mindeststammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen, mindestens 3x verpflanzt. Für die Bepflanzung der privaten Stellplatzflächen sind vorzugsweise Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

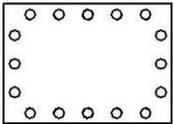


anzupflanzender Baum

*Geeignete Baumarten (Auswahl):*

Für die Baumpflanzungen sind Baumarten wie z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn oder Mehlbeere zu verwenden.

Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

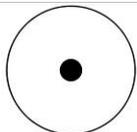


#### 7.1.2 Bepflanzungsflächen (privat)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als geschlossene Kulisser mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Gebäudes fachgerecht durchzuführen.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten, zu sichern und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### 7.2 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



zu erhaltender Baum

Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Jegliche Bodenveränderungen sind in diesem Bereich unzulässig.

#### **8. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB

##### 8.1 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

## 8.2 Verkehrslärm



Lärm- und Blendschutzwand

### 8.2.1 Mischgebiet

Auf der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (ab einer Höhe von 2,0 m abgewinkelt zum Parkplatz) und einem Schalldämmmaß von  $\geq 25$  dB zu errichten und zu ergänzen. Die im Bestand vorhandene Anlage ist dauerhaft zu unterhalten. Die Schallschutzwand ist beidseitig mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Die Schallschutzwand kann auch im baulichen Zusammenhang mit Carportanlagen errichtet werden.

### 8.2.2 Sondergebiet

In der im Plan gekennzeichneten Fläche ist als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m und einem Schalldämmmaß von  $\geq 25$  dB zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden Stellplatzanlage. Die Wand soll bis zu einer Höhe von 3,0 m senkrecht hergestellt werden, die oberen 1,5 m sollen in Richtung Parkplatz auskragen.

## 8.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Die bestehenden Gebäude (Umbauten, Nutzungsänderungen) und geplanten Gebäude einschließlich vorgeschalteter Laubengangkonstruktionen entlang der Beckendorfstraße und Jöllenbecker Straße im MI- und SO-Gebiet sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, vorgeschaltete Laubengangkonstruktionen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Für Kommunikations-, Arbeitsräume und ruhebedürftige Einzelbüros ist der Nachweis der Einhaltung von Innenschallpegeln nach DIN 2719 von max. 40 dB/A zu erbringen, bei Büros für mehrere Personen von max. 45 dB/A.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

## 9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

### 9.1 Dächer

#### Dachform und –neigung

SD 40° - 45°      Symmetrisches Satteldach, Neigung 40° - 45°.

ZD 40° - 45°      Symmetrisches Zeltdach, Neigung 40° - 45°.

FD                  Flachdach

#### Dacheindeckung

Für Dachflächen sind –zur Vermeidung von Blendwirkungen- nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig.

Die extensive Begrünung von Flachdächern ist zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 60 % der jeweiligen Dachfläche abdecken. Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Lage, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt. Dacheinschnitte auf Dachflächen, die zur Beckendorfstraße und Jöllenbecker Straße orientiert sind, sind nicht zulässig.

### 9.2 Wände

#### Drempelhöhe

Die Drempelhöhe darf im Mischgebiet und in den SO 2 und SO 3 Gebieten max. 1.00 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut.

#### Sockelhöhe

Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig

Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

### Gebäudebreite

Im MI-Gebiet darf die Breite des Hauptbaukörpers max. 13,00 m - gemessen rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen. In den SO 2 und SO 3-Gebieten wird die maximale Gebäudebreite durch die Breite der festgesetzten Baufenster bestimmt.



### Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist straßenparallel anzuordnen (traufständig).

## 9.3 Werbeanlagen

### Mischgebiet

Beleuchtete Werbeanlagen müssen im Mischgebiet den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Bereich ist max. 1 beleuchtetes Hinweisschild je Stätte der Leistung zulässig. Es ist flach auf der Gebäudewand innerhalb der Erdgeschoßzone anzubringen. Seine Größe darf max. 1,0 m<sup>2</sup> betragen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Senkrecht angeordnete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 1,20 m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen. Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte und freistehende

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von max. 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig.

### Sondergebiet

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene beleuchtete Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig, wenn sie an den Gebäudeseiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen der Jöllenbecker Straße bzw. den Stellplatzflächen zugewandt sind, errichtet werden.

Pro Nutzungseinheit sind max. 2 beleuchtete Werbeanlagen mit einer Breite von jeweils max. 2,00 m und einer Höhe von jeweils max. 2,30 m zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Flächdächern die max. zulässige Gebäudehöhe und bei Satteldächer die max. zulässige Traufhöhe in der Höhe einhalten.

Als Freistehende Werbeanlage im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW ist in den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Jöllenbecker Straße ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,00 m über vorhandenen Gelände ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die einzelnen Werbeelemente dürfen eine Breite von 2,20 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite darf max. 2,60 m betragen.

Weiterhin sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Jöllenbecker Straße max. 3 Fahnenmasten an der Stätte der Leistung mit einer max. Höhe von 6,00 m zulässig.

An den Ein- und Ausfahrten sind jeweils max. 1 beleuchtetes oder unbeleuchtetes Hinweisschilder für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen) zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder selbstleuchtende Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

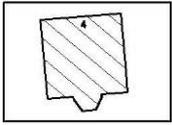
An der Jöllenbecker Straße ist max. 1 Werbeanlage für Fremdwerbung in einer Größe von max. 4m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3,00m zulässig.

## **10. Sonstige Hinweise**

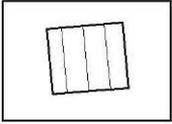
### Kampfmittelüberprüfung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle –Tel. 0521/512301- oder die Polizei – Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen.

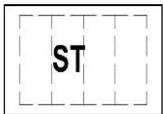
## 11. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



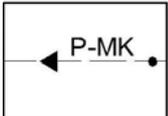
Gebäude mit Hausnummern



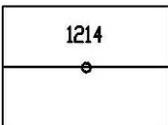
Nebenanlage, Garage In die Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung ein Hinweis



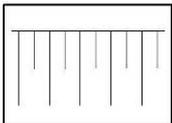
Offene Stellplätze (nachrichtlich)



Mischwasserkanal (geplant, privat, nachrichtliche Darstellung)



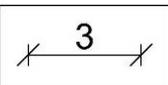
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Böschung

154,53m

Höhenangabe in Meter über NN



Bemassung

## **Begründung zum Bebauungsplan -Satzung-**

### **Inhaltsangabe**

	<b>Seite</b>
1. Allgemeines	20
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes Bestandsplan / Legende	20 - 22
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	22 - 23
4. Ziele und Zwecke der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	24 -
4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens	24 - 27
4.2 Belange des Verkehrs	28 - 30
4.3 Belange von Freizeit und Erholung	30
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	30 - 31
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	31 - 32
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	32
4.7 Belange des Umweltschutzes	33 - 35
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Kompensationsmaßnahmen	35
4.9 Artenschutzprüfung / Artenschutzrechtliche Vorprüfung	36
5. Bodenordnung	37
6. Erschließungsanlagen	37
7. Flächenbilanz	37
8. Kostenschätzung	37
9. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Bebauungspläne	37

# Begründung

## 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: Satzungsbeschluss

## 1. Allgemeines

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 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 Ortskerns Jöllenbeck stärken sollen.

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

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

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. II/ J 15.1 „Alcina II“ gem. § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da nach aktueller Einschätzung durch die Neuaufstellung keine erheblichen Umweltbelange berührt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 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. 2.600 m<sup>2</sup>.

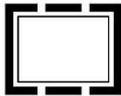
Den o.g. Läden zugeordnet sind auf dem Grundstück ca. 90 Stellplätze. Unterhalb des Gebäudes befindet sich eine Tiefgarage mit Anwohnerstellplätzen. Die Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Beckendorfstraße über eine Toreinfahrt.

Das südliche Plangebiet, nördlich des Husemanns Kamp, stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Das letzte noch vorhandene, leerstehenden Gebäude des ehemaligen Kosmetikbetriebes „Alcina“ entlang der Jöllenbecker Straße wurde Ende 2008 abgerissen. Damit handelt es sich um eine weitgehend erschlossene Brachfläche im innerstädtischen Siedlungsraum.

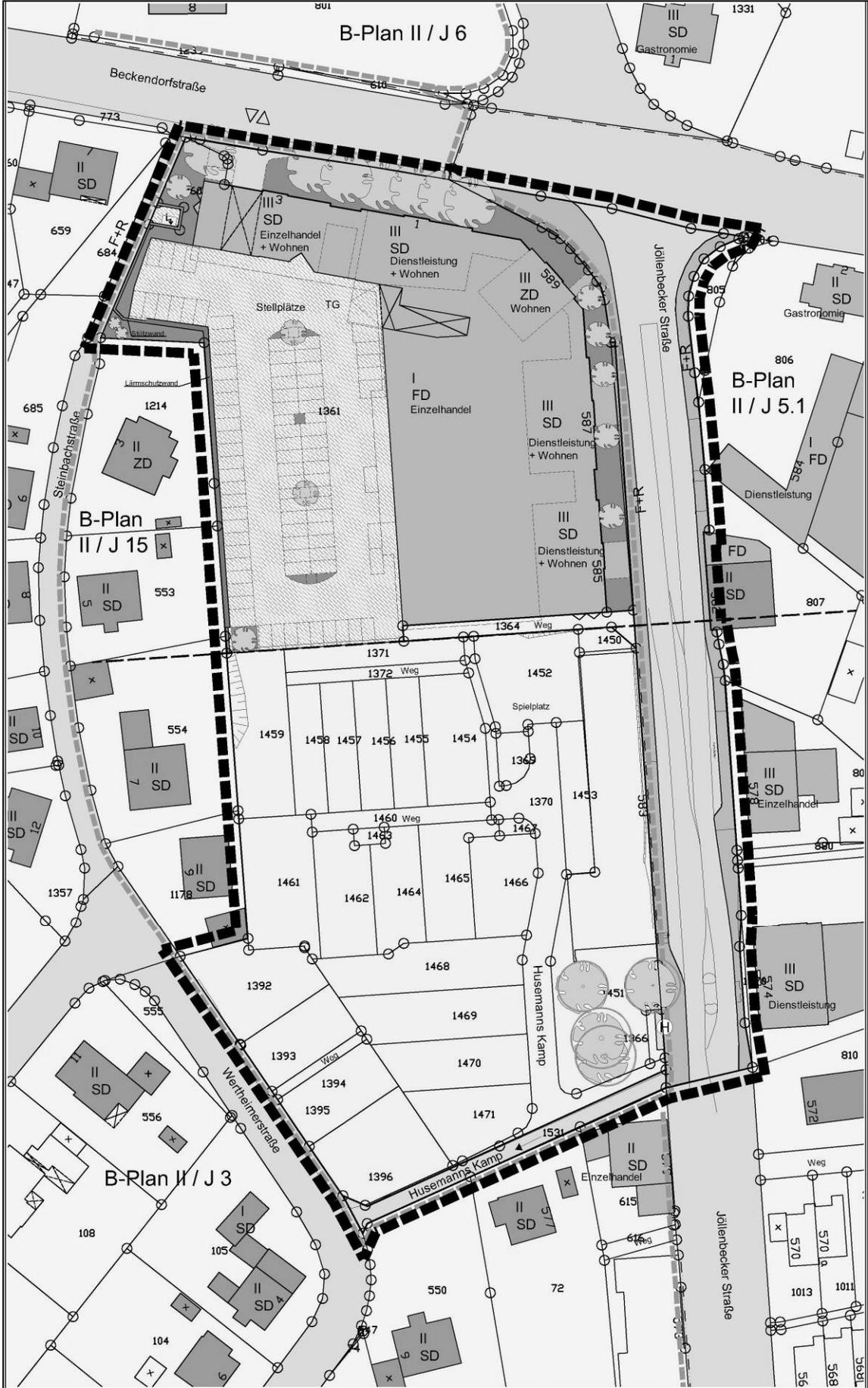
Das Flurstück 1451 (Eckgrundstück Jöllenbecker Straße/Straße Husemannskamp) ist mit erhaltenswerten Bäumen bewachsen.

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.

### 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
	<b>Hauptnutzung</b>		Gewerbebrache
	allgemeines Wohnen		vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	sonstige Nutzung		vorhandener Baum (eingemessen)
<b>II</b>	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig		<b>Signaturen der Katastergrundlage</b>
<b>SD</b>	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

# Bestandsplan



### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde für die Stadt Bielefeld ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das am 10.09.2010 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Das Konzept soll im Sinne des § 1 (6) BauGB Grundlage für die zukünftige Planung und Steuerung des Einzelhandels in der Stadt allgemein 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 für diesen Typ kennzeichnend:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, teilweise auch mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.<sup>1</sup>

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 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 nach dem Beschluss des Rates zum Konzept Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteiles Jöllenbeck.

#### 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.

Der Bebauungsplan ist durch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Ziel der Anpassung für den südlichen Geltungsbereich ist die Darstellung einer „Sonderbaufläche - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Informationen über die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes werden in der Anlage Teil B dargestellt.

---

<sup>1</sup> Stadt Bielefeld Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Junker Kruse / Dr. Acocella; Dortmund / Lörrach; 2009



## **4. Ziele und Zwecke der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen**

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 zu schaffen.

Wesentliches Ziel ist es, 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 Ortskerns stärken sollen.

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 ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Straßennetz sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes gut geeignet, um hier über den Bestand hinaus – primär - weitere Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Nutzungen wie z. B. Dienstleistungen und Wohnen zu entwickeln.

### **4.1 Belange der Wirtschaft und des Wohnens**

#### *Belange des Handels und der Zentrenstruktur*

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

Der für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollversorgers vorgesehene neue Standort liegt gemäß des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Jöllenbeck. Die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs 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 Stadtbezirk Jöllenbeck auf Grundlage einer vorangehenden, gründlichen Analyse des Status Quo zugestimmt. Dieses beinhaltet die Einbeziehung des sogenannten „Alcina-Geländes“ in den zentralen Versorgungsbereich. Am 10.09.2009 wurde das Einzelhandels – und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld vom Rat beschlossen und ist damit auch für diese Planung maßgeblich.

#### *Baugebietsfestsetzung Sondergebiet*

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist es nunmehr beabsichtigt, im südlichen Plangebiet einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter 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 entstehen. Die hier möglichen Obergeschosse sollen für Wohnungen, nicht störendes Gewerbe, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden können.

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 angebotenen Einzelhandelssortimente 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 hier künftig zulässige 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 neben der Stärkung des Versorgungsbereiches Ortskern Jöllenbeck durch die Planung eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer langjährig ungenutzten Brachfläche in zentraler Lage vorbereitet wird.

#### Baugebietsfestsetzung Mischgebiet

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

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) festgesetzt werden.

Detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet sind nicht erforderlich, da das Gebiet im zentralen Versorgungsbereich von Jöllenbeck liegt.

#### Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige bauliche Grundstücksausnutzung im südlichen Plangebiet soll sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung für Stellplätze an dem nördlichen Bestand des Mischgebietes orientieren.

Im MI-Gebiet soll es bei den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und einer Grundflächenzahl von 0,6 GRZ verbleiben. Lediglich für erforderliche Stellplatzflächen soll aber auch hier eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sein.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich, da die mögliche Geschossfläche in den Obergeschossen entlang der Jöllenbecker Straße insgesamt im Verhältnis zum Baugrundstück gering ist. Für das Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl von 1,2 wie im rechtskäftigen Plan festgesetzt.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

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 können und um die Art und Weise der Erschließung des neuen Lebensmittelvollversorgers festlegen zu können, wurde vom Investor ein Verkehrsplanungsbüro<sup>2</sup> 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 Gesamtpaket zur Bewältigung der verkehrlichen Belange:

Die äußere Erschließung des Lebensmittelvollversorgers 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. Von Vorteil ist, dass die Nutzer des bestehenden Parkplatzes durch die neue Ausfahrt an die Jöllenbecker Straße direkt in Richtung Süden angebunden sind. Die durch die neu hinzukommende Nutzung entstehenden Verkehrsströme können mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden. Entsprechende Verhandlungen mit dem Eigentümer des benachbarten Parkplatzes sind aufgenommen und sollen nach Möglichkeit zu einem positiven Abschluss geführt werden. Wenn diese Verhandlungen scheitern und die beiden Stellplatzbereiche nicht baulich miteinander verbunden werden, können die zu erwartenden Verkehre aber auch abgewickelt werden, ohne Probleme im Verkehrsablauf zu provozieren. Diese Variante wurde ebenfalls gutachterlich untersucht.

Für den Kunden bestünde über den im B-Plan festgesetzten Fußweg zwischen den Parkplätzen die Möglichkeit, beide Einkaufsbereiche zu erreichen, ohne mit dem PKW vom einen auf den anderen Parkplatz fahren zu müssen.

Weiterhin ist hierdurch eine aus städtebaulich-funktionalen Gründen wünschenswerte öffentliche Verbindung zwischen vorhandenem Parkplatz und Jöllenbecker Straße dauerhaft gesichert.

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. 22 m 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.

---

<sup>2</sup> Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. II / J15.1 „Alcina II“ – Verkehrsanbindung - bbv – Berater Bau und Verkehr - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Prognosen, Würselen April 2010

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 gerecht wird.

Eine Erschließung des Plangebiets von der Steinbachstraße bzw. Wertheimer Straße aus ist nicht möglich.

### Ruhender Verkehr

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

Voraussichtlich entsteht durch die geplante Ansiedlung des großflächigen Nahversorgungsmarktes im südlichen Plangebiet ein Bedarf von ca. 98 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.

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

### Fußgänger und Radfahrer

Die vorhandene und auch zukünftig bestehende Wegefläche kann aufgrund ihrer Breite verkehrstechnisch nur als Fußweg ausgebaut bzw. genutzt werden.

Wie bislang beabsichtigt, soll eine fußläufige Verbindung zwischen den Parkplätzen der Einzelhandelsnutzungen und der Jöllenbecker Straße ermöglicht werden. Diese Verbindung ist im Plan als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Die zusätzliche Fußwege- Erschließung, zwischen den Einzelhandelsnutzungen soll der Vernetzung dieser Bereiche untereinander dienen und eine Verknüpfung des Plangebiets mit den Geschäftsnutzungen im Bereich des Marktplatzes ermöglichen.

Ansonsten werden die Belange des Fuß- und Radverkehrs im Verkehrskonzept und bei den darauf basierenden Umbaumaßnahmen berücksichtigt

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Busanbindung

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 „Jöllenberg 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 eine gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV gegeben.

Die Bushaltestelle soll, wie weiter oben bereits erläutert, im Zuge der Umsetzung des Verkehrskonzeptes und dem daraus resultierenden Umbau der Jöllenger Straße um einige Meter nach Süden verschoben werden, was jedoch für die Anbindungsqualität keine nachteilige Wirkung hat.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) - Stadtbahnausbau

Es ist nach wie vor Planungsziel, den Ortsteil Jöllenberg an das Stadtbahnnetz anzuschließen. Nach den derzeitigen Vorplanungen ist die Verlängerung der Trasse bis zum ehemaligen Kleinbahnhof zwischen Spenger Straße, Jöllenger Straße und „Im Hagen“ geplant. Hier ist eine Standbahnwendeschleife mit Busverknüpfung und Park- und Ride-Platz vorgesehen.

Im Bereich des Plangebietes wird die Stadtbahntrasse voraussichtlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Jöllenger Straße geführt, überwiegend soll die Trasse in Mittellage gelegt werden. Daher ist im Falle der Verlängerung der Stadtbahn eine Überplanung des Straßenraumes notwendig, ggf. wird auch eine Signalisierung der neuen Parkplatzeinfahrt erforderlich.

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

### **4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Im Ortskern von Jöllenberg sind ausreichend Freizeit-, Erholung- und Sportmöglichkeiten vorhanden. Da zusätzliche Wohnnutzungen nur in sehr reduziertem Umfang zulässig sind, wird in diesem Bereich durch die Planung kein Handlungsbedarf ausgelöst.

### **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. Zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung wurde im B-Plan Nr. II / J 15 „Alcina“ ein Standort für eine Trafostation gesichert. Dieser wird auch in den neuen Plan als Fläche für Versorgungsanlagen übernommen. Weiterhin wurden die Hauptversorgungsleitungen (10 KV-Elektrileitungen und 300 DN Wasserleitung) in den Plan übernommen. Im Mischgebiet wurde eine querende Elektrileitung mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert.

Bei Bepflanzungen in der Nähe von Leitungen sind die notwendigen Abstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen zu treffen. Das anzuwendende technische Regelwerk - DVGW-Regelwerk (GW 125) – ist zu berücksichtigen. Rechtzeitig vor Baubeginn sollte die Telekom benachrichtigt werden, damit die notwendigen Telekommunikationsleitungen verlegt werden können.

### Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von dieser Verpflichtung sind bereits bebaute Flächen ausgenommen, wenn diese in eine genehmigte bzw. vorhandene Mischwasserkanalisation einleiten, die einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies ist hier der Fall.

Der in der Jöllnbecker Straße vorhandene Mischwasserkanal ist nicht ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Gebiet aufzunehmen. Die neu zu bebauenden Flächen müssen deshalb vollständig an den in der Straße Husemanns Kamp gelegenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hier sind noch ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Hierzu ist ein privater Mischwasserkanal im SO-Gebiet notwendig und nachrichtlich in den Planunterlagen eingetragen.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist im Plangebiet unzulässig.

### **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 im rechtskräftigen B-Plan Nr. II / J 15 entwickelte stadtgestalterische Zielsetzung soll im südlichen Plangebiet durch die geplanten zwei bis drei Vollgeschosse der zur Jöllnbecker Straße hin orientierten Bebauung fortgesetzt werden.

Dementsprechend soll sich die Zahl der Vollgeschosse, die First- und Traufhöhe, sowie Dachform und Dachneigung sowie die Firstrichtung für die südliche Fläche an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der nördlich vorhandenen Bebauung orientieren.

Der geplante Baukörper im SO 3 – der sich unmittelbar an die Bestandbebauung anschließt, soll in seiner Gebäudetiefe gestaffelt werden. Im Erdgeschoss wird durch die Festsetzung der überbaubaren Bereiche eine Bautiefe von 17,00 m ermöglicht, was der geplanten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss Rechnung trägt. Die Bebauung der Obergeschosse soll in Anlehnung an den vorhandenen Bestand nur noch eine Gebäudetiefe von 13,00 m aufweisen. Somit entsprechen Neuplanung und Bestand in ihrer Giebelansicht. Ebenso die maximale Gebäudehöhe von 13,80 m entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich in den Traufhöhen. Unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsnutzung im EG und einer Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird die Traufhöhe mit 7,20 m geringfügig heraufgesetzt. In der Gesamtwirkung setzt die Neubebauung das vorhandene Gesamterscheinungsbild nach Süden fort.

Die geplante Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen entlang der Jöllenbecker Straße ermöglicht, dass auch die Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden können.

Die Bebauung im SO 1 und SO 2 weicht gegenüber dem vorhandenen Bestand ab. Aufgrund der Tatsache, dass der Nahversorgungsmarkt sich im Erdgeschoss des SO 1- wie auch des vollständigen SO 2 –Gebietes befindet ergeben sich für die mehrgeschossige Bebauung innerhalb des SO 2-Gebietes geänderte Rahmenbedingungen. Baukonstruktive Gründe, Gründe der Belüftung bzw. Klimatisierung des Marktes sowie letztlich auch Gründe der Verkaufsflächengestaltung erfordern eine Bauhöhe von maximal 6,00 m (maximale Gebäudehöhe im SO 1-Gebiet). Ziel ist es, im SO 2-Gebiet oberhalb des Marktes auf zwei Geschossebenen Wohnungen unterzubringen. Durch die erhöhte Erdgeschosszone erhöhen sich mithin auch die First- und Traufhöhe dieser Bebauung. Sie werden mit einer Firsthöhe von maximal 14,50 m und einer Traufhöhe von maximal 8,50 festgesetzt.

Aufgrund des vorrangigen Zieles, den geplanten Markt am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die insgesamt geringe Abweichung in der Festsetzung den Trauf- und Firsthöhen für städtebaulich und stadtgestalterisch für vertretbar gehalten, zumal die Gesamtwirkung durch die Mehrgeschossigkeit gewahrt bleibt.

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

Die Erhaltung von zwei an der Jöllenbecker Straße vorhandenen Einzelbäumen (20m hohe Linden) westlich der vorhandenen Bushaltestelle wird festgesetzt, da diese für das Stadtbild von besonderer sind und positiv auf das Umfeld wirken.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen soll den Belangen des Einzelhandels Rechnung getragen jedoch gleichzeitig ein stadtbildstörendes Übermaß an freistehenden und an den Gebäuden angebrachten Anlagen vermieden werden.

Entsprechend der unterschiedlichen Bereiche (eher kleinteiligere Geschäftsnutzungen im MI-Gebiet und großflächiger Einzelnutzer im SO-Gebiet) wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen unterschiedlich gefasst.

Im unmittelbaren Bereich entlang der Jöllenbecker Straße wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen begrenzt, um den Bereich nicht durch Werbeanlagen zu dominieren. Weiterhin werden im Plangebiet Werbeanlagen für Fremdwerbung in ihrer Anzahl und Größe eingeschränkt werden

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

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

## **4.7 Belange des Umweltschutzes**

### **Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II / J 15.1 „Alcina II“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet stellt sich als ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Siedlungszusammenhang dar. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im Bauleitplanverfahren kann in diesem Fall auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Damit sind die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit allgemein verständlicher Zusammenfassung sowie der zusammenfassenden Erklärung und die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, für Brachflächen in den Städten und Ortslagen und für die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen schnell neues Baurecht zu schaffen.

### **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). Das Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines in früherer Zeit schon überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Standortes. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

### **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 Energetische Belange**

Aufgrund der geringen Klimaempfindlichkeit und der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen Flächenversiegelung des nördlichen Teilgebietes wird insgesamt keine wesentliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Bedingungen erfolgen. Bodennahe Kaltluftströme sowie Belüftungsbahnen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung des Parkplatzes und der Randbereiche sollen zu einer Verbesserung des kleinräumigen Klimas beitragen.

### **Luftreinhaltung**

Der Verkehr aus der umliegenden Straßen ist so gering und die Belüftung aufgrund der Bebauungssituation so gut, dass im Bereich der geplanten Bebauung der Grenzwerte der 22 BImSchV eingehalten werden.

### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Jöllennecker Straße und der Beckendorfer Straße. Laut Schallimmissionsplan (2008) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der Straße < 75/70 dB(A) tags / nachts und im rückwärtigen Bereich noch < 60/50 dB(A) tags / nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 für Mischgebiete im Straßenumfeld deutlich überschritten, die Lärmvorbelastung ist hier mehr als mischgebietstypisch.

Laut schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Hansmeier<sup>3</sup> bewirken die anlagenbezogenen Mehrverkehre keine wesentliche Lärmzusatzbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten entlang der Jöllennecker Straße und der Beckendorferstraße. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz in Verbindung mit der TA-Lärm sind nicht erforderlich.

Zur Reduzierung der Vorbelastung und um eine Konfliktminderung für die vorhandenen und geplanten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an den straßenzugewandten Fassadenseiten zu erreichen, sind Maßnahmen erforderlich.

Da die Nutzer in den aus städtebaulichen Gründen – Fassung des Straßenraumes entlang der Jöllennecker Straße – gewünschten Obergeschossen noch nicht feststehen, soll hier ein Spektrum möglicher Nutzungen offengehalten werden.

Dazu gehört auch die lärmsensible Nutzung Wohnen, da davon ausgegangen werden kann, dass die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung erlauben.

Bauliche Lösungen in Form eines aktiven Schallschutzes durch Wände oder Wälle kommen aufgrund der städtebaulichen gewünschten Situation mit der vorhandenen und auch im südlichen Teilbereich ergänzend geplanten Straßenrandbebauung nicht in Betracht.

Daher soll durch eine Regelung zur Grundrissgestaltung (als Empfehlung) sowie die (bindende) Festsetzung von für die jeweiligen Nutzungen einzuhaltenden Innenraumschallpegeln die Konfliktsituation entschärft werden. Um die gewünschte Pegelminderung zu erreichen, können entsprechend schallgedämmter Fassadenbauteile und Schallschutzfenster oder aber auch Elemente wie vorgesezte Wintergärten Verwendung finden. Die Belange des gesunden Wohnens und Arbeitens werden durch diese Regelungen angemessen berücksichtigt, den Eigentümern verbleibt aber ein noch ausreichender Gestaltungsspielraum.

### Objektbezogener Schallschutz, Stellplätze, Anlieferung, technische Gebäudeausrüstung

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

Die Notwendigkeit einer Schallschutzwand wurde seinerzeit im B-Plan-Aufstellungsverfahren bzw. ergänzend im Baugenehmigungsverfahren für das Wohn- und Geschäftshaus bereits durch Fachgutachten untersucht und die erforderliche Höhe so ermittelt. Entlang der Grenze des Mischgebietes zum angrenzenden Wohngebiet wurde die der Errichtung der Wand zugrundeliegende Festsetzung für diesen Teilbereich auch für den neuen B-Plan übernommen.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines JIBI-Marktes in Bielefeld-Jöllenneck, H-Ingenieur Dienstleistungen, Dipl.-Ing. G. Hansmeier, Detmold, Februar 2010

In dem noch zu bebauenden südlichen Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lärmauswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. der Stellplatzanlage gutachterlich untersucht und auf Grundlage des Ergebnisses zweckentsprechende Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen für die westlich angrenzende Wohnbebauung getroffen.

Durch den Betrieb des geplanten Markts 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 7.00h – maximal 21.00h vorgesehen sind. Nächtliche Anlieferung ist ebenfalls ausgeschlossen. Unter dieser Voraussetzung können zur Nachtzeit lediglich durch die technischen Anlagen Geräuschimmissionen verursacht werden.

Die Auswirkungen der verschiedenen Geräuschquellen wurden untersucht, insbesondere durch den Betrieb der Stellplatzanlage werden relevante Immissionen erzeugt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes 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 – errichtet und zur Wohnbebauung hin eingegrünt. Hierdurch wird erreicht, dass sowohl den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wird aber keine optische Beeinträchtigung entsteht.

Trotz schalltechnischer Maßnahmen wird der idealtypische Immissionswert von 55 dB(A) an einem Immissionsort (I 01 / Steinbachstraße Nr. 3) im angrenzenden Wohngebiet aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Nutzung der Stellplätze der am Standort bereits vorhandenen Verbrauchermärkte rechnerisch um bis zu 0,6 dB(A) überschritten. Bei der Schwankungsbreite von Prognoseberechnungen und aufgrund der tatsächlich geringen Überschreitung des Immissionswertes ist diese Überschreitung vertretbar. Eine Richtwertüberschreitung von bis zu 1 dB(A) liegt in einer Größenordnung, die im Allgemeinen als „nicht messbar“ bezeichnet wird.

An allen übrigen Immissionsorten werden die maßgeblichen Werte eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Die Belüftungsanlagen dürfen im Betrieb bestimmte Schalleistungspegel nicht überschreiten (Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen).

#### **4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Da das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt und die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in diesen Fällen 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.

## **4.9 Artenschutzprüfung / Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

### **Aufgabenstellung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu überprüfen, ob bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 19 Abs. 3 oder § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt werden. Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>4</sup>.

Kann im Rahmen dieser Vorprüfung eine vorhabensspezifische Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden, ist im Anschluss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchzuführen. Auf die Durchführung der SAP kann verzichtet werden, wenn eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nachvollziehbar begründet auszuschließen ist.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Vor dem Hintergrund der Lage der Vorhabensfläche, ihrer strukturellen Situation sowie ihrer Kleinflächigkeit ergibt sich für die lt. FIS potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten keine Lebensraumbedeutung.

Generell auszuschließen ist eine Betroffenheit für die Arten, deren Lebensraumsprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt werden, da diese Arten nicht vorkommen. Für einige Arten resultiert dies aus ihrer engen Bindung an im Plangebiet nicht vorhandenen Lebensraumtypen wie Wälder und Gewässer (Eisvogel, Teichhuhn, Wasserralle, Graureiher, Habicht, Waldkauz, Kleinspecht).

Andere Arten sind zwar an Siedlungsbereiche gebunden, benötigen aber eine großräumige, strukturreiche Kulturlandschaft (Grünland, Ackerland, Gehölzstrukturen) in relativer Nähe zum Brutstandort. Da diese Strukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind und aufgrund dessen Lage innerhalb der Siedlungsflächen von Jöllenbeck, kann für diese Arten die Nutzung der Plangebietsfläche als Teillebensraum ebenfalls ausgeschlossen werden (Rebhuhn, Feldschwirl, Neuntöter, Saatkrähe, Turteltaube, Mäusebussard, Sperber, Nachtigall, Gartenrotschwanz, Waldohreule, Grünspecht). Einzelne Arten sind an Siedlungsbereiche gebunden, haben aber einen Bedarf an Strukturen der Kulturlandschaft im Umfeld. Für diese Arten kann das Plangebiet eine theoretische Lebensraumeignung aufweisen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche sowie deren Lage im Ortszentrum von Jöllenbeck ist jedoch keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensraumfunktionen der Arten zu erwarten (Rauchschwalbe, Schleiereule, Turmfalke). Entsprechend der Konfliktanalyse kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für alle im Plangebiet festgestellten planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden.

### **Resümee**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J 15.1 „Alcina II“ wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Des Weiteren wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) ausgewertet. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Konfliktanalyse alle im FIS für die betroffenen Lebensraumtypen des Messtischblattes 3917 genannten planungsrelevanten Arten hinsichtlich möglicher vorhabensspezifischer Auswirkungen untersucht worden.

Von den 38 Tierarten, die im Untersuchungsgebiet vorkommen können, konnte im Rahmen der Konfliktanalyse für keine Art eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit festgestellt werden. Die Durchführung einer speziellen Artenschutzprüfung (SAP) ist daher nicht erforderlich.

---

<sup>4</sup> Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. II / 15.1 Alcina II, Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann, Warstein-Hirschberg, November 2009

## 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. 18.668 m <sup>2</sup>
Bauflächen	<b>Mischgebiet</b>	ca. 6.549 m <sup>2</sup>
	<b>Sondergebiet</b>	ca. 7.953 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich)		ca. 4.166 m <sup>2</sup>
<i>Einzelhandel</i>		
Vorhandene Verkaufsfläche	Mischgebiet	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Geplante Verkaufsfläche	Sondergebiet	ca. 1.850 m <sup>2</sup>
<i>Wohnen</i>		
Vorhandene Wohneinheiten	Mischgebiet	ca. 21 WE
Geplante Wohneinheiten	Sondergebiet	ca. 12 WE
<i>Büro und Praxisflächen</i>		
Vorhandene Büro- und Praxisflächen nördliches Plangebiet		ca. 550m <sup>2</sup>

## 8. Kostenschätzung

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.

### 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.

## 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.

Bielefeld, im März 2011