

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Vorentwurf – Plankonzeption
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Mai 2016

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

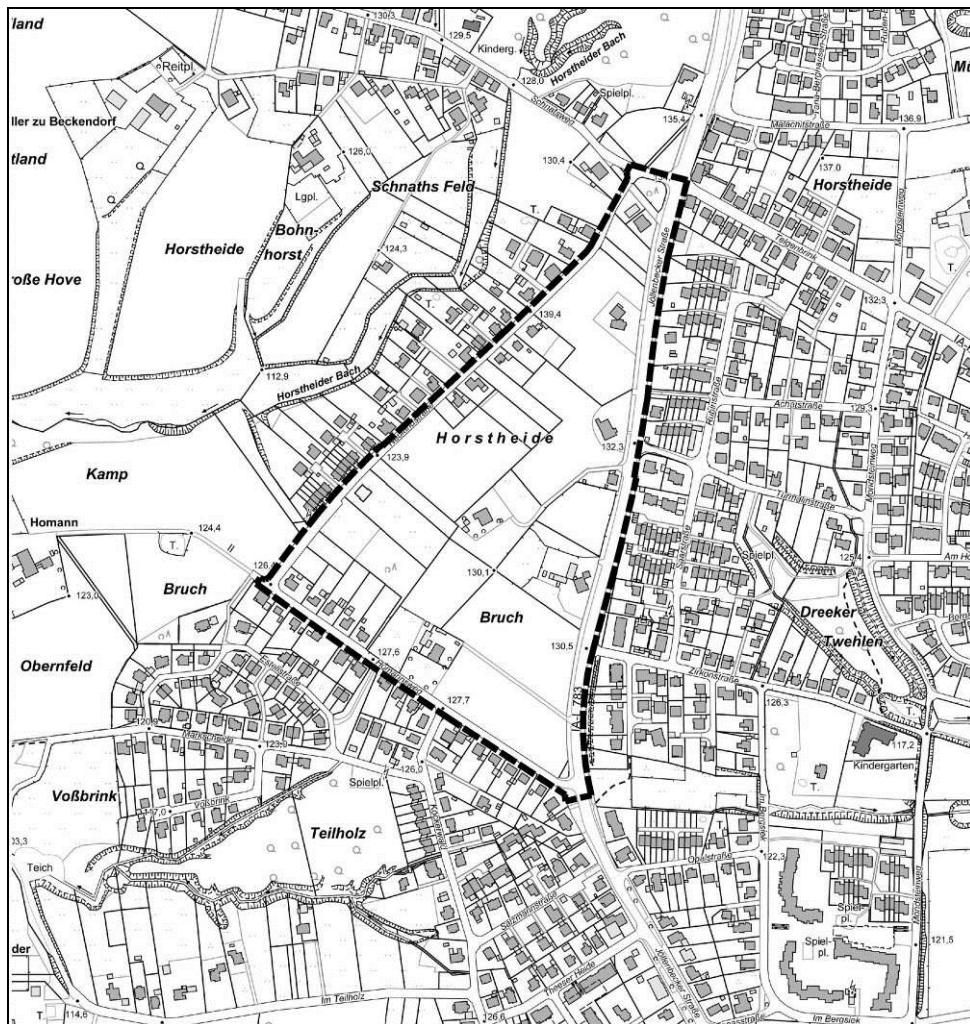
Neuaufstellung des

Bebauungsplanes Nr. II/J 38

„Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg,
Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

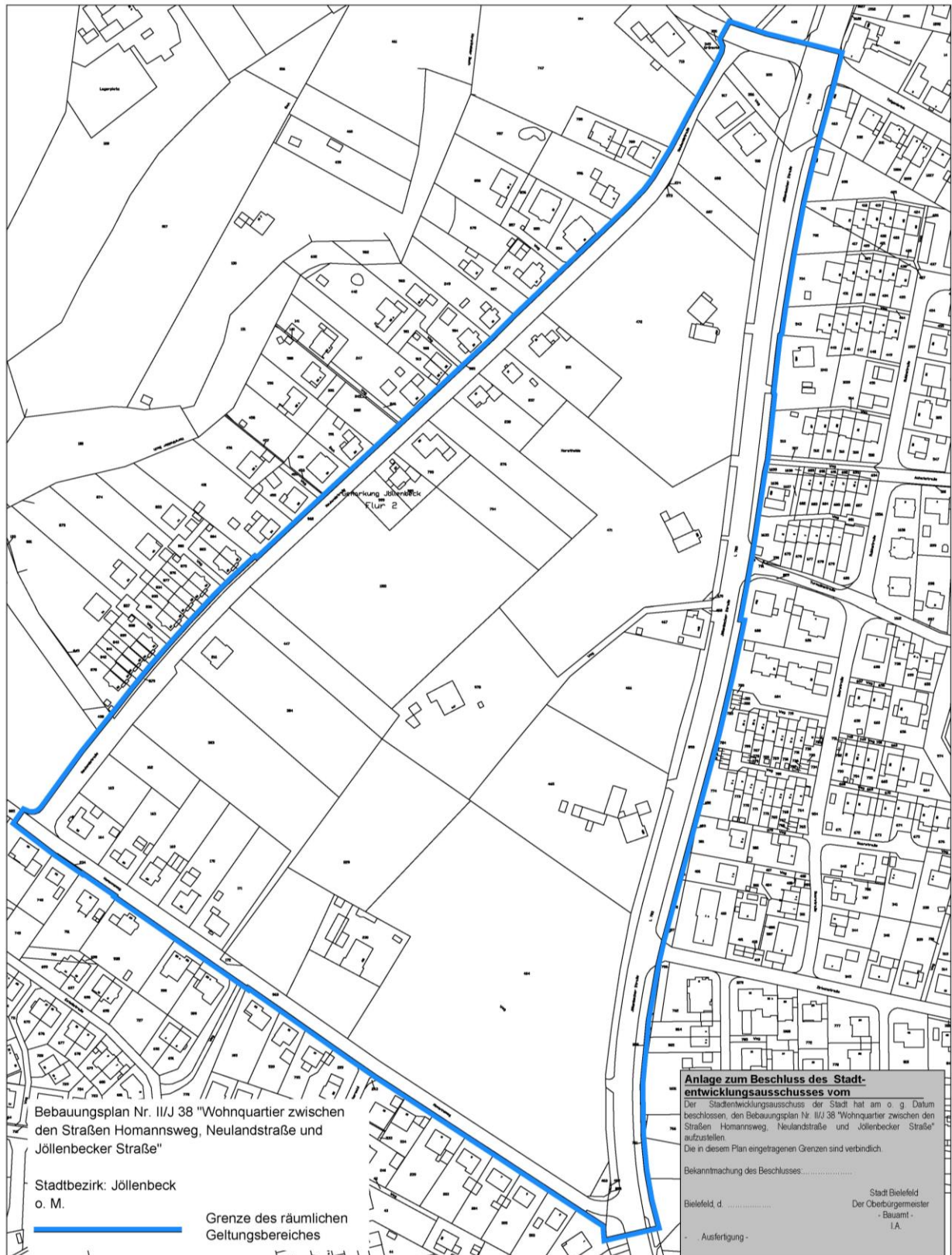
- Vorentwurf -
(Stand 23.05.2016)



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

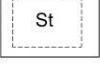
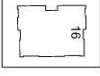
Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption (ohne Maßstab)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Legende Plankonzeption

LEGENDE	
	geplantes Wohngebäude, ein- bis zweigeschossig
	geplantes Wohngebäude, zweigeschossig
	geplantes Wohngebäude, dreigeschossig
	vorhandenes Wohn- sowie Nebengebäude
	Verkehrsfläche
	geplante private Stellplatzanlage
	geplanter Radweg
	private Grundstücksfläche
	 öffentliche Grünfläche
	 geplante Baumpflanzungen
	 vorhandene Gehölzgruppe
	 geplante Lärmschutteinrichtung
	Signaturen der Katastergrundlage
	 Flurstücksgrenze
	673 Flurstücksnummer, z.B. 673
	 vorhandene Gebäude

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	7
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	8
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	11
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	14
4.1 Belange des Wohnens	14
4.2 Belange des Verkehrs	14
4.3 Belange des Gemeinbedarfes	16
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	16
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	17
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	17
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	18
4.8 Belange des Umweltschutzes	18
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	20
5.....Bodenordnung	20
6.....Erschließungsanlagen	20
7.....Flächenbilanz	20
8.....Kostenschätzung	21
9.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	21

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg

- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) soll der Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ für das Gebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg aufgestellt werden.

In der Stadt Bielefeld besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum breitgefächert von Eigenheimen bis zu Miet- und auch Sozialwohnungen. Die Nachfrage wird sich - einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt - in den kommenden Jahren noch verstärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bielefeld ein größeres neues Wohngebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zu entwickeln. Die Fläche ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Aufgrund der Nachfrage soll an der Jöllenbecker Straße ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und – gemäß des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entwickelt werden.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Ein im Jahr 1998 eingeleitetes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, dessen Geltungsbereich das jetzige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 sowie die westlich angrenzenden Flächen umfasste, wurde nicht weitergeführt, da eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes trotz der Versuche verschiedener Investoren am erforderlichen Grunderwerb scheiterten.

In dem Bebauungsplan Nr. II/J 23 waren für das Areal zwischen Jöllenbecker Straße und Neulandstraße sowie Schnats- und Homannsweg folgende Festsetzungen vorgesehen:

- eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße,
- passive Lärmschutzmaßnahmen,
- eine überwiegend zwei- bis 3-geschossige Bebauung zwischen Jöllenbecker Straße und Neulandstraße,
- eine breite Grünfläche im Süden des Areals,
- eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Zentrum des Plangebietes

- eine Stadtbahn- sowie Buswendeschleife sowie eine dazugehörige Parkplatzanlage an der Einmündung des Homannswegs auf die Jöllenbecker Straße.

Das nun verfolgte städtebauliche Konzept lässt sich nicht auf der Basis des Bebauungsplans Nr. II/J 23 umsetzen. Zudem werden zwischenzeitlich andere Ziele bei der Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 verfolgt, sodass die Stadtbahnwendeschleife und die dazugehörigen Anlagen im Bebauungsplan nicht mehr zu berücksichtigen sind. Aus diesen Gründen ist keine Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. II/J 23, sondern die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Des Weiteren werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 folgende Hauptziele verfolgt:

- Sicherung einer Bebauung, die sich in die im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen Baustrukturen einpasst und der starken Lärmbelastung von der Jöllenbecker Straße Rechnung trägt,
- Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der Einschränkungen einer Anbindung an eine Landesstraße,
- Vorhaltung von Flächen für die künftige Verlängerung der Stadtbahntrasse 3 bis zum Ortskern Jöllenbeck,
- Herstellung einer Mischung aus verschiedenen Wohnhaustypen sowie eines Anteils an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum,
- Sicherung eines Teilbereichs als Grünfläche zur Verflechtung der Landschaftsräume im Umfeld des Plangebietes (Horstheider Bachtal im Süden, Beckendorfer Mühlental im Westen, Moorbachtal im Osten).

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ liegt im Bielefelder Norden, im Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Jöllenbecker Straße im Osten, der Neulandstraße im Westen, dem Homannsweg im Süden und dem Schnatsweg im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,9 ha und umfasst die Flurstücke 155, 162-165, 169, 170-172, 216, 229-230, 234, 237-238, 273-274, 276, 355-356, 383-385, 447, 462-468, 470-472, 583 (tlw.), 613 (tlw.), 687-688, 793-794, 893-894, 879, 917-918, 962-963, 978, 999 und 1000 der Flur 2, Gemarkung Jöllenbeck.

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- sowie Grünland. An den Rändern des Plangebietes sind einzelne Einfamilienhäuser vorhanden. Als markante und Ortsbildprägende Elemente sind die Hofanlagen Jöllenbecker Straße 431 mit einer Obstwiese und Heckenbestand und Jöllenbecker Straße 447 mit Großbaumbestand hervorzuheben. Private Wege erschließen die beiden Hofanlagen von der Jöllenbecker Straße aus. Im Südwesten des Geltungsbereiches existiert eine größere Gehölzgruppe.

Das Plangebiet hat einen nahezu dreieckigen Zuschnitt. Er verjüngt sich vom Homannsweg zum Schnatsweg von ca. 420 m auf ca. 75 m. Das Gelände fällt von ca. 135 m ü.NN im Nordosten auf ca. 125 m ü.NN am südwestlichen Rand ab.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen: die Jöllenbecker Straße, eine Landesstraße (L 783), sowie über die Neulandstraße, den Homanns- und den Schnatsweg.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Homannsweg“ und „Horstheide“ gewährleistet, die an der Jöllenbecker Straße unmittelbar am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes liegen. Beide Haltestellen werden von folgenden Buslinien angefahren: Linie 54 verkehrt zwischen Babenhausen Süd - Jöllenbeck – Enger. Linie 56 fährt die Strecke Babenhausen Süd - Theesen - Jöllenbeck – Lenzinghausen – Spenge. Die Buslinie 154 verbindet Babenhausen Süd - Theesen - Jöllenbeck, Oberlohmannshof. Schließlich verkehrt auf der Jöllenbecker Straße noch die Schulbuslinie 55 zwischen Schildesche, Theesen und Jöllenbeck.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine kleinteilige, niedriggeschossige, Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Süden umfasst sie überwiegend Einzel- und Doppelhäuser; östlich der Jöllenbecker Straße finden sich vermehrt Reihenhäuser.

An der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs trifft ein Grünzug, der sich nach Osten in Richtung zum Moorbachtal erstreckt, auf das Plangebiet. An der südwestlichen Ecke öffnet sich das vorhandene Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum um den Horstheider Bach und in Richtung des Beckendorfer Mühlenbachtals.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2015

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

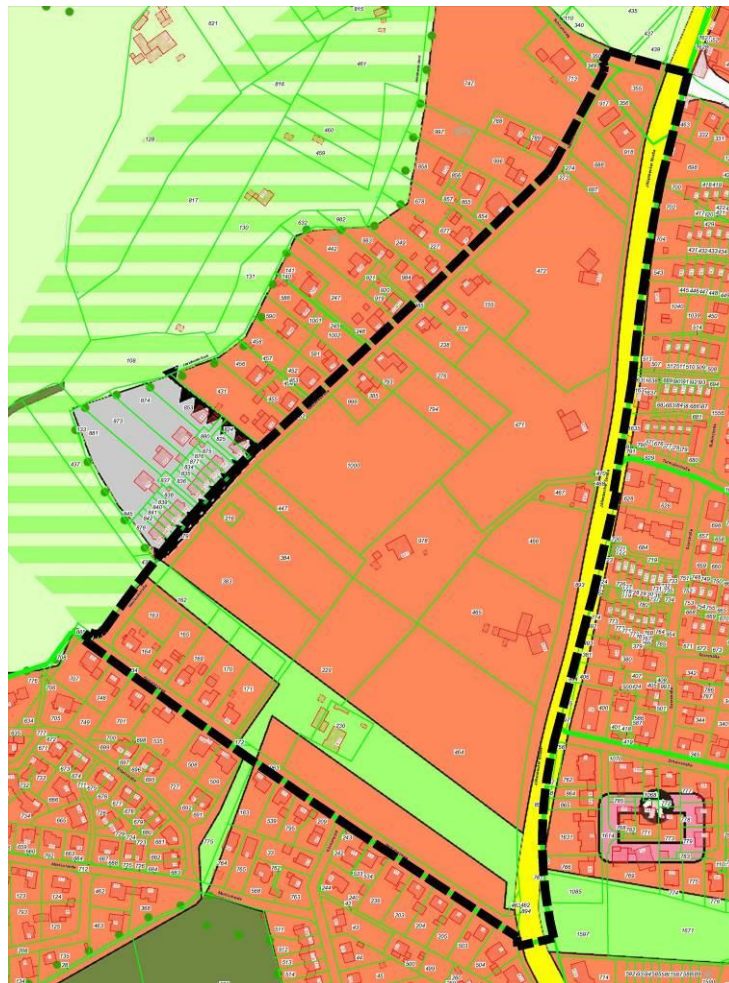
Am Ostrand des Plangebietes ist regionalplanerisch eine Stadtbahntrasse als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt. Mit der Bauleitplanung sollen entsprechend Flächen für die künftige Verlängerung der Stadtbahntrasse 3 bis zum Ortskern Jöllenbeck freigehalten werden.

Somit kann eine Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/J 38 überwiegend als Wohnbaufläche dar. Parallel zum südlichen Rand ist eine Grünfläche mit einer Verbindung über den Homannsweg hinweg ausgewiesen. Die Jöllenbecker Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016

Die im Bebauungsplan Nr. II/J 38 beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei der Festsetzung der Grünfläche im Süden des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine geringfügige Modifikation des Verlaufs und der Breite und damit um eine Detailabstimmung auf die gegebenen Verhältnisse, welche eine maßstabsgerechte Konkretisierung der FNP-Darstellung auf Ebene des Bebauungsplanes bildet.

Parallel zu dem im Jahr 1998 eingeleiteten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“ ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Mit dieser sollte insbesondere die Darstellung der Gewerblichen Baufläche westlich der Neulandstraße in Wohnbaufläche geändert, die Grünfläche parallel zum Homannsweg nach Norden erweitert sowie das Horstheider Bachtal als Grünfläche dargestellt werden.

Diese FNP-Änderung wird einerseits aufgrund der neuen städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. II/J 38, andererseits weil ein Teil der FNP-Änderung sich auf Flächen außerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes erstreckt, nicht weitergeführt.

Die südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 im wirkenden Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbliche Baufläche bleibt somit weiter bestehen. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung (ausschließliche faktische Wohnbebauung) der Fläche sind Nutzungskonflikte für das neue Wohngebiet nicht zu erwarten. Perspektivisch soll eine Anpassung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Ein im Jahr 1998 eingeleitetes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, der auch die Flächen des jetzigen Bebauungsplans Nr. II/J 38 umfasste, wurde 2008 durch politischen Beschluss nicht weitergeführt.

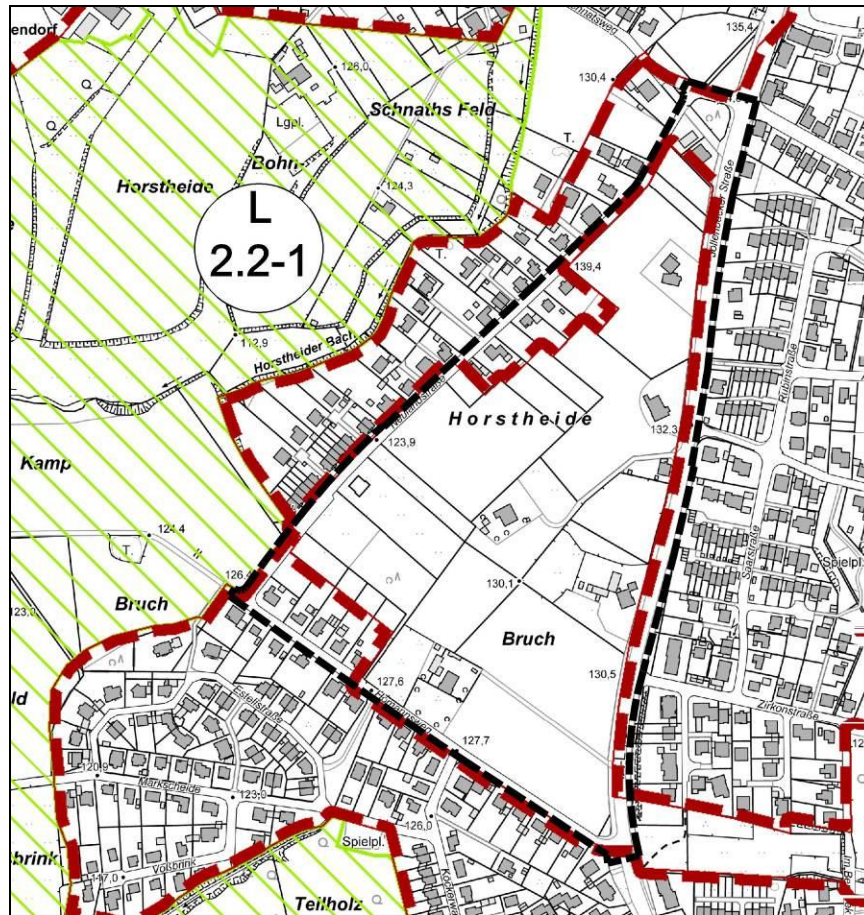
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 überdeckt an seinem östlichen Rand geringfügig die rechtsgültigen Bebauungspläne II/T 3.1 „Auf der Horstheide“ und II/T 4 „Im Bergsiek“, die in den 1970er / 1980er Jahre rechtsverbindlich geworden sind. Seitdem sind im Bereich der Jöllenbecker Straße aber Flurstücks- und Nutzungsänderungen erfolgt, die eine Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. II/J 38 erforderlich machen.

Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan sind die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes als temporär zu erhaltende Landschaft dargestellt, d. h. dass sie bis zur rechtsverbindlichen Festsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zu erhalten ist.

Im Südwesten des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Ravensberger Hügelland“ an das Plangebiet an.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt ein größeres neues Wohngebiet westlich angrenzend an die Jöllenbecker Straße zu entwickeln. Die Lage - am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes – sowie die direkte Erreichbarkeit der Bielefelder Innenstadt und perspektivisch auch der Anschluss an das Stadtbahnnetz machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Die Flächen im Plangebiet sollen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Wohngebietsfestsetzung berücksichtigt die Ausprägung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs an der Neulandstraße und das im Südwesten angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauungsdichte soll sich von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln. Entlang der Jöllenbecker Straße ist überwiegend eine Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Vollgeschossen geplant. Ein Teil der Mehrfamilienhäuser soll im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Damit wird dem Ratsbeschluss zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld Rechnung getragen.

Westlich des Bereiches mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung ist eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern konzipiert. An der Neulandstraße sollen – in Anpassung an die westlich der Straße vorherrschende Einfamilienhausbebauung - 1-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen.

Die Bestandsbebauung wird weitgehend in das neue Wohngebiet integriert. Im Südwesten des Plangebietes wird eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht.

Grundstücke, deren Eigentümer keine Erhaltung der Bestandsbebauung beabsichtigen, werden überplant.

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche soll im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Jöllenbecker Straße ist eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße; sie verbindet Jöllenbeck direkt mit der Bielefelder Innenstadt.

Von dieser Straße aus ist die Haupteinschließung des Plangebiets vorgesehen. Die Anbindungsmöglichkeiten von der Jöllenbecker Straße jedoch sind beschränkt, da es sich um eine Landesstraße handelt, und auch die perspektivisch entstehende Stadtbahntrasse nicht zu oft gequert werden soll. Aus diesem Grund ist nur eine Straßenanbindung an die Jöllenbecker Straße vorgesehen. Sie liegt zwischen den Einmündungen der Turmalin- und der Zirkonstraße, sodass ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten und den bestehenden Einmündungen auf die Landesstraße gewährleistet wird. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraße ist in der Jöllenbecker Straße

die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Der vorhandene Straßenraum weist dafür einen ausreichenden Querschnitt auf.

Als untergeordnete äußere Erschließungsstraßen sind die das Plangebiet im Süden und Westen begrenzenden Bestandsstraßen vorgesehen. Zwei Anbindungen sind an den Homannsweg und eine Anbindung an die Neulandstraße geplant.

Mit diesem Erschließungssystem wird der Verkehr nicht weit in das bestehende Wohngebiet hineingeführt und die vorhandenen Wohnstraßen werden möglichst wenig belastet.

Die gebietsinterne Erschließung soll über ein – entsprechend der Straßenhierarchie und des Verkehrsaufkommens in den unterschiedlichen Wohngebietsteilen - differenziertes Erschließungssystem erfolgen. Die Sammelstraßen sollen neben zwei Fahrbahnen beidseitig einen Gehweg aufweisen. Die restlichen Straßen sind als Anliegerstraßen geplant und sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Das interne Erschließungsnetz ist wie folgt konzipiert: Eine Sammelstraße verknüpft in Ost-West-Richtung die Jöllenbecker Straße und die Neulandstraße (Planstraße A). Ausgehend vom Homannsweg stellt eine zweite Sammelstraße (Planstraße B) eine Süd-Nord-Verbindung bis in die Spitze des Plangebietes her. Die beiden Straßen verlaufen etwa mittig durch das Gebiet. Planstraße B wird durch eine straßenbegleitende Grünverbindung betont, in der der zweite Gehweg des Straßenverlaufs vorgesehen ist. Der geschwungene Verlauf der Planstraße B ist zum Teil auf die Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumsverhältnisse sowie zu erhaltender Gehölzgruppen zurückzuführen. Durch den geschwungenen Verlauf wird aber auch die Strecke von ca. 500 m gegliedert, über die sich die Planstraße B erstreckt. Eine dritte Sammelstraße ist östlich der Planstraße B geplant, um das größere Verkehrsaufkommen des Bereichs mit Mehrfamilienhausbebauung aufzunehmen. Die restlichen Straßen sind Anliegerstraßen.

Die im Plangebiet vorhandenen sowie die neuen gebietsinternen Straßen sollen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Im südlichen Teil des Plangebietes, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, sind Sammelstellplatzanlagen vorgesehen.

Entlang der Sammelstraßen sind abschnittsweise öffentliche Parkplätze vorgesehen. In den Anliegerstraßen besteht bei dem Straßenquerschnitt von 6,0 m die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Buslinien

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinien 54, 56 und 154 sowie die Schulbuslinie 55, die auf der Jöllenbecker Straße verkehren, gewährleistet.

Stadtbahn

Seit 2002 gibt es in Bielefeld Überlegungen, das Stadtbahnnetz zu erweitern und die äußeren Stadtbezirke anzubinden. Gegenstand der Überlegungen war auch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 nach Jöllenbeck. Die Führung der Stadtbahntrasse ist auf der Westseite der Jöllenbecker Straße geplant; eine Haltestelle ist nicht mehr im Plangebiet angedacht.

In seiner Sitzung am 02.05.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss gefasst, die Trassenführung zwischen Babenhausen und Jöllenbeck frei zu halten.

Im Bebauungsplan Nr. II/J 38 wird westlich entlang der Jöllenbecker Straße eine Fläche für die Stadtbahntrasse vorgehalten und nicht in das Wohngebiet einbezogen. Auf der Fläche ist ein Lärmschutzwall für das Wohngebiet vorgesehen. Bei Realisierung der Stadtbahntrasse wird der Wall entfallen und stattdessen entlang des Wohngebietes eine Lärmschutzwand entstehen (Kapitel 4.8). Um dies zu gewährleisten soll im Bebauungsplan eine „bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen werden, mit der die „Zwischennutzung Lärmschutzwall“ geregelt wird.

Mit der Vorhaltung von Flächen für die Stadtbahnverlängerung wird dem Regionalplan entsprochen.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Netzes aus öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Sie verbinden die einzelnen Wohnquartiere innerhalb des Plangebietes mit den umgebenden Bestandsgebieten und stellen eine großräumige Vernetzung des geplanten Neubaugebietes mit den benachbarten Grünzügen und der freien Landschaft her.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Wegeverbindung, die in der Grünachse parallel zum Homannsweg verläuft, denn sie stellt eine Verbindung vom Moorbachtal im Osten zum Beckendorfer Mühlbachtal im Westen her.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Fuß- und Radwege durch Gehrechte ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da sie durch öffentliche Flächen verlaufen.

Entlang der Jöllenbecker Straße soll künftig ein Radweg entstehen. Der vorhandene Straßenquerschnitt weist eine ausreichende Breite auf, um den Radweg zu integrieren.

4.3 Belange des Gemeinbedarfes

Aus der neuen Wohnbebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 entstehenden Wohneinheiten werden sich aufgrund der Größe des Gebietes voraussichtlich über einen längeren Zeitraum entwickeln.

Der Bedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt. Des Weiteren wird geprüft, ob der durch die geplante neue Wohnbebauung hervorgerufene zusätzliche Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in den vorhandenen Einrichtungen in Jöllenbeck / Theesen gedeckt werden kann.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Theesen in der Theesener Straße 34. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden Kindertagesstätten sind die Kita „Horstheide“ am Schnatsweg und die Kita „Kinderhaus am Mondsteinweg“ in der Zirkonstraße (Eigeninitiativ-Kita).

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 soll ein Wohngebiet entstehen, das durch ein Netz aus Grünflächen der besonderen landschaftlichen Lage nahe des Horstheider Bachtals mit angrenzenden Erholungsräumen Rechnung trägt.

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzeptes sind zwei durchgehende Grünzüge, die das Plangebiet in Ost-West- sowie Nord-Südrichtung gliedern und der Versorgung des neuen Wohngebietes mit öffentlichen Grünflächen dienen.

Von besonderer Bedeutung ist die parallel zum Homannsweg verlaufende Grünverbindung im Süden des Geltungsbereichs. Sie stellt großräumig gesehen ein Element der Verbindung zwischen den Landschaftsräumen des Moorbachtales und des Beckendorfer Mühlenbachtales her. Die Grünverbindung ist teilweise bis zu 30 m breit und bindet eine vorhandene Gehölzgruppe ein. Innerhalb dieser Grünverbindung ist auch eine Regenrückhalteanlage vorgesehen.

Die zweite Grünverbindung soll eine Breite von ca. 6 m erhalten. Sie begleitet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse und schirmt dadurch immer auch Teile der Wohnbebauung von der Straße ab. An den Kreuzungspunkten der Grünverbindungen erweitert sich jeweils eine Grünverbindung zu einem Spielplatz für die Deckung des durch die Wohnbebauung verursachten Bedarfs.

Weitere Erholungsmöglichkeiten finden Wanderer und Radwanderer auf den Wegen, die in den benachbarten Landschaftsraum führen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den das Plangebiet begrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Der Geltungsbereich soll an die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Neu-landstraße angeschlossen werden.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich soll - da die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet sind das Niederschlagswasser vollständig zu versickern und im Plangebiet keine Oberflächengewässer liegen - in den Horstheider Bach eingeleitet werden.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die beiden geplanten Grünzüge wird das neue Wohngebiet gegliedert und mit der Erhaltung der Gehölzgruppe im Südosten wird ein prägendes Merkmal des Siedlungsbereiches erhalten.

Das Erschließungssystem bildet kleine Wohnquartiere, die durch Festsetzungen zu Gebäudegrößen, -höhen und Gestaltung (Fassadenmaterialien, Dachformen und -neigungen usw.), jeweils eine eigene Ausprägung erhalten sollen (Nachbarschaften).

Durch die geplanten gestalterischen Festsetzungen wird auch dazu beigetragen, dass sich die geplante Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge der näheren Umgebung einfügt und als ein in sich geschlossenes Siedlungsbild erscheint.

Am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist aus stadtgestalterischen Gründen keine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand vorgesehen, sondern ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand auf der Böschungsoberkante. Durch diese Konstruktion lässt sich die Breite des Lärmschutzwalls vermindern, trotzdem aber eine allseitig begrünte und natürlicher gestaltete Lärmschutzeinrichtung erreichen. Festsetzungen zur Bepflanzung sollen zu einer landschafts- und stadtgestalterischen Anpassung der Lärmschutzeinrichtung beitragen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

Bodenschutz

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Bodens. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Bodenbelastungen / Altlasten

In dem nicht weitergeführten Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 23 „Neulandstraße“, dessen Geltungsbereich u. a. das jetzige Bebauungsplangebiet umfasste, sind im Plangebiet zwei Altstandorte im Bereich des Bebauungsplans Nr. II/J 38 benannt worden.

Östlich der Neulandstraße befand sich auf dem Flurstück 383 ein Parkplatz, der im Bereich eines ursprünglichen Bachsiefs durch Aufschüttung errichtet wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/J 23 wurde ermittelt, dass die Ablagerungen zzt. keine Gefährdung darstellen, so dass ein akuter Handlungsbedarf nicht gegeben ist. Bei zukünftigen Erdarbeiten im entsprechenden Bereich ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.

Im nördlichen Planbereich (Schnatsweg 1) befindet sich ein ehemaliger Gewerbestandort mit einer Brachfläche, auf der in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen (Lager für Baustoffe und -maschinen, Altfahrzeuge, Schrottteile etc.) stattgefunden haben.

Hierzu wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. II/J 23 festgestellt, dass Gefährdungen aufgrund des geringen Ausmaßes und der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse nicht zu erwarten sind. Bei zukünftigen Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.

Im weiteren Verfahren werden die vorhandenen Aussagen zu den Altlasten nochmals überprüft und ggf. aktualisiert.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Stadtklimaanalyse Bielefeld wird die Klimaempfindlichkeit des Plangebietes als mäßig eingestuft. Zudem dienen die landwirtschaftlichen Flächen bislang als Kaltluftentstehungsgebiet.

Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Luftreinhaltung zu prüfen. Da es sich hier jedoch um keinen innerstädtischen Bereich handelt, werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Im Raum Theesen ist das lufthygienische Belastungspotential relativ gering. Für eine geplante Wohnnutzung sind das günstige Verhältnisse.

Insgesamt gesehen ist die Planung aus Sicht des Stadtklimas und der Luftreinhaltung vertretbar.

Immissionsschutz - Lärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Jöllenbecker Straße (L 783) ein. Laut des Schallimmissionsplans Straße (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Beurteilungspegel im Nahbereich der Jöllenbecker Straße $>65 - \leq 70$ dB(A) tags und $>55 - \leq 60$ dB(A) nachts. An der Neulandstraße erreichen die Beurteilungspegel noch $> 55 - \leq 60$ dB(A) tags und $> 45 - \leq 50$ dB(A) nachts.

Diese Pegel überschreiten die erstrebenswerten, gesundheitsbezogenen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 wird das folgende Lärmschutzkonzept verfolgt: Es ist eine Bebauung vorgesehen, die von der Jöllenbecker Straße zurückgesetzt ist (Vergrößerung des Abstands zur Lärmquelle) und vorwiegend mit den Schmalseiten zur L 783 ausgerichtet wird. Als weitere Lärmschutzmaßnahme ist im Bereich zwischen der geplanten Bebauung und der Jöllenbecker Straße eine bauliche Abschirmung in Form eines Lärmschutzwalls kombiniert mit einer Lärmschutzwand vorgesehen (aktiver Lärmschutz).

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens soll die genaue Lärmbelastung durch die Jöllenbecker Straße sowie die erforderliche Höhe der geplanten Lärmschutzeinrichtungen ermittelt werden. Des Weiteren soll darin die Erforderlichkeit zusätzlicher passiver Lärm-

schutzvorkehrungen an Gebäuden geprüft werden. Insbesondere in den Bereichen, wo der Lärmschutzwall / -wand unterbrochen wird, wie an den Einmündungen der Planstraße A und des Schnatsweges auf die Jöllenbecker Straße.

Der Lärmschutzwall mit –wand ist auf der Fläche vorgesehen, auf der perspektivisch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 erfolgen kann. Wenn die Verlängerung realisiert werden soll, wird der Wall abgetragen und der Schutz des neuen Wohngebietes durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand sichergestellt, die westlich der Stadtbahntrasse angeordnet wird.

Zu diesem Zweck soll im Bebauungsplan eine „bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen werden.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen.

Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

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

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>ca. 15,9 ha</u>
Wohnbaufläche	ca. 10,4 ha
Verkehrsfläche	ca. 3,7 ha
Grünfläche	ca. 1,0 ha
Lärmschutzwall	ca. 0,8 ha

8. Kostenschätzung

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

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

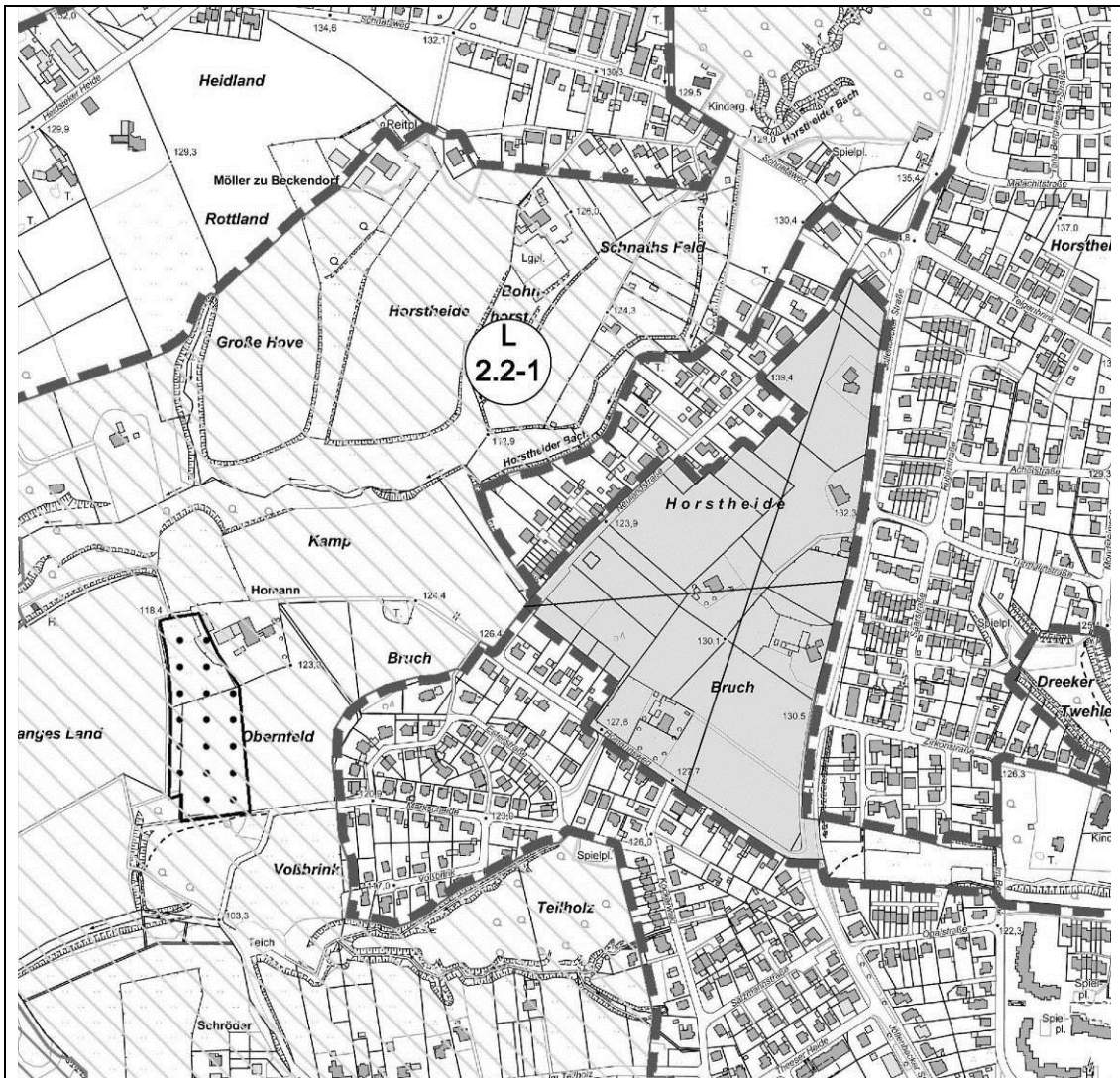
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Solche widersprechende Festsetzungen stellen die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West dar.

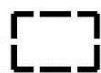
Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

Eine bauliche Entwicklung bzw. Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsplan ist mit den zukünftigen Zielen des Landschaftsplanes vereinbar bzw. vertretbar.

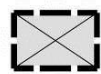
Abb. 4: Änderung des Landschaftsplans



Änderung des Landschaftsplanes Bielefeld



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes



Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entfallende Fläche.

Gleichzeitig treten auch alle auf die entfallende Fläche bezogenen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.