

Anlage

A

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00
„Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**
- **Abgrenzungsplan**

Stand: Vorentwurf; Dezember 2019

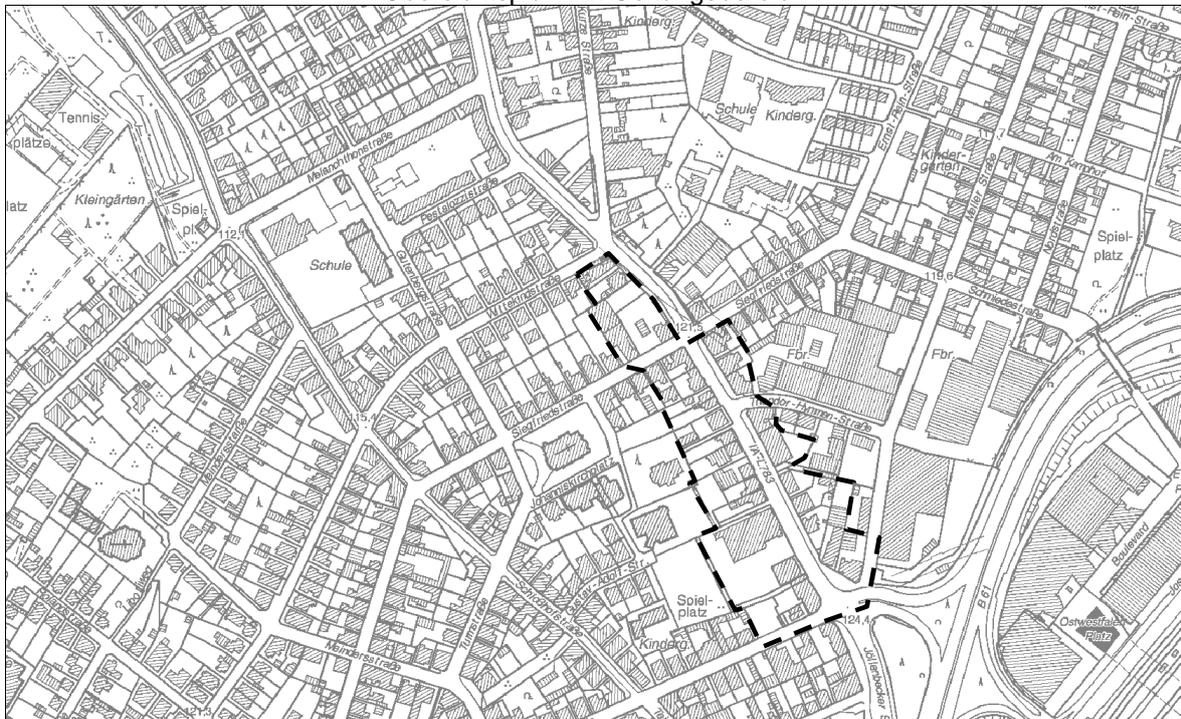
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00

„Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Vorentwurf
Dezember 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“

Anlass und Ziele der Planung

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllennecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ soll entlang der Jöllennecker Straße die Ausnutzbarkeit der häufig sehr schmalen Flurstücke, auf denen kleinteilige, überwiegend traufständige, in abweichender Bauweise mit Bauwischen errichtete Bestandsbebauungen vorhanden sind, verbessert werden. Im Kontext der innerstädtischen Verdichtung soll durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und der damit verbundenen Möglichkeit des Grenzanbaus die bauliche Nutzung der (häufig schmalen) Grundstücke erhöht und eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Leitbildes wird eine einheitlich geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht und eine städtebauliche Qualität erzeugt. Im Sinne eines Gesamtkonzeptes sollen städtebauliche und architektonische Ausnutzungs- und Gestaltungsziele formuliert werden, um eine einheitliche Typologie zu entwickeln, die -aufgegriffen aus der umliegenden Bestandsbebauung- den Straßenraum einfasst und in Zukunft ortsbildprägend für den Bereich wird. Weiter soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes den im Bestand vorhandenen Gewerbenutzungen Planungssicherheit geboten und mittels einer zwingenden Verortung von Gewerbenutzungen in der Erdgeschosszone eine Mischung von nichtstörendem Gewerbe und Wohnen erlangt werden.

In dieser Hinsicht ist ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erkennbar, nach welchem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da die Jöllennecker Straße als Hupterschließungsachse eine besondere Lage und Funktion im Stadtgebiet besitzt und demnach über eine hohe städtebauliche Relevanz verfügt, soll durch die Bebauungsplanaufstellung und den erweiterten Geltungsbereich die Chance genutzt werden im Sinne eines Gesamtkonzeptes einen eigenständigen ortsbildprägenden Gebietscharakter auszubilden.

Als Hauptausfahrtsstraße Richtung Theesen, Jöllenneck und Spenge ist es entlang der Jöllennecker Straße als überörtliche Verbindungstraße aus städtebaulicher Sicht sinnvoll eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke mit einer dichten Bebauung, eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude, eine gleiche Gebäudestellung, bzw. -Ausrichtung und Bauweise, sowie eine homogene Dachlandschaft anzustreben. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher die vorhandene städtebauliche Situation, insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zu prüfen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß, festzusetzen. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke mittels einer dichteren Bebauung und der Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann, neben der angestrebten Verdichtung, den Straßenraum besser einfassen und eine städtebauliche Qualität erzeugen.

Geprägt durch eine heterogene Bestandsbebauung, die sich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) darstellt, weist die Jöllennecker Straße heute keine einheitliche Typologie auf. Während die Bebauung auf der nordöstlichen Straßenseite der Jöllennecker Straße überwiegend eine viergeschossige, traufständig zur Straße ausgerichtete Wohnbebauung mit zum Teil gewerblichen Erdgeschossnutzungen aufweist, ist die südwestliche Straßenseite der Jöllennecker Straße geprägt durch eine heterogene Bebauung. Zudem befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite der Jöllennecker Straße an der Ecke Siegfriedstraße eine Baulücke, durch die der Bebauungszusammenhang optisch unterbrochen wird.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Bestandsbebauung auf der nordöstlichen Straßenseite der Jöllenbecker Straße, welches durch die geschlossene Gebäudefront und klare Einfassung des Straßenraums entsteht, dient als Orientierung für das durch die Bebauungsplanaufstellung verfolgte neue städtebauliche Leitbild, das auf die gegenüberliegende Straßenseite der Jöllenbecker Straße übertragen werden soll.

In dem Zusammenhang soll der bestehende Einzelhandel (Jöllenbecker Straße 41) planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit der Aufstockung mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen eröffnet werden. Damit können die Entwicklungsvorgaben für den großflächigen Einzelhandel gemäß Beschluss (Drucksachenummer 8224/2014-2020) des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.03.2019 an dem Bestandsstandort in Zukunft zur Anwendung kommen.

Darüber hinaus kann für eine zukünftige Bebauung in der Baulücke an der Jöllenbecker Straße, Flurstück 150 gewährleistet werden, dass sich das Gebäude im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Umgebung und das angestrebte städtebauliche Bild einfügt.

Bei der Ausarbeitung der konkreten Inhalte des Bebauungsplanes sollen sich die zu treffenden Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Wesentliche beschränken. Insbesondere das Maß der Nutzung und die Bauweise sollen durch die Erstaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen u.a. zur Gestaltung getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie, gemäß dem Grundsatzbeschluss (Drucksachenummer 8656/2014-2020) des Rates zur Bielefelder Baulandstrategie, ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt grundsätzlich Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Im Sinne einer Innentwicklung ist in dem Gebiet lediglich die planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung der Baulücke und eine effizientere Nutzung vorhandener Grundstücke vorgesehen. Auch eine Änderung der Art der Nutzung wird nicht angestrebt.

Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist noch nicht absehbar, wie viele Wohneinheiten durch die künftigen Festsetzungen tatsächlich neu geschaffen werden. Die inhaltliche Ausarbeitung der Berücksichtigung des Beschlusses erfolgt im weiteren Verfahren.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet derzeit als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (siehe Abbildung 1), so dass eine städtebauliche Entwicklung der Fläche unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele erfolgt.

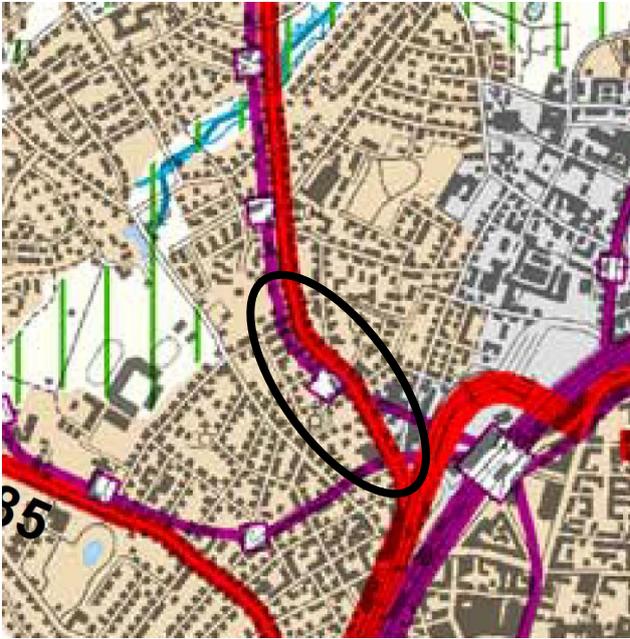


Abbildung 1: Regionalplan, ohne Maßstab

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet südwestlich der Jöllenbecker Straße als ‚Wohnbaufläche‘ und nordöstlich als ‚Gewerbliche Baufläche‘ dargestellt. Zum Entwurfsbeschluss ist in Abhängigkeit der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der Nutzung zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

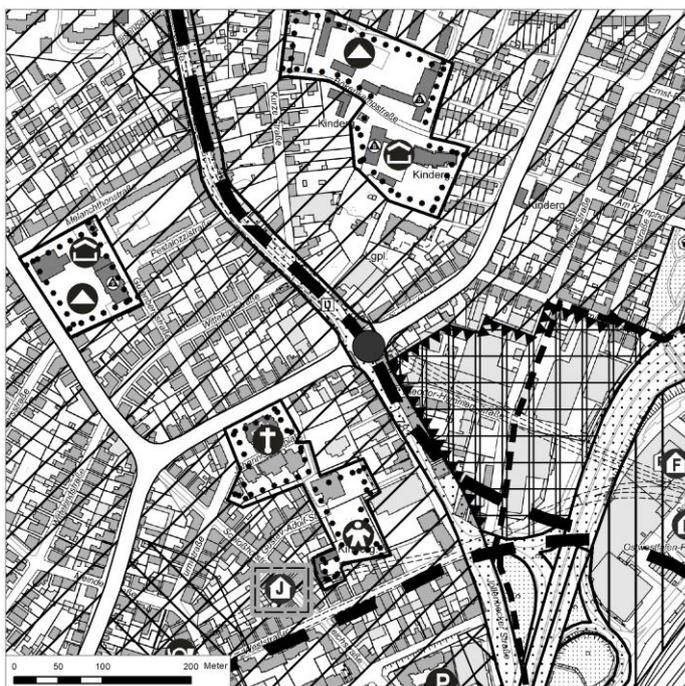


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass der Bereich aktuell nach § 34 BauGB beurteilt wird (siehe Abbildung 3).

Im Norden grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/1/47.00_Tp1 „Wohnquartier Heisenbergweg“ an. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 setzt für die Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße ein Mischgebiet fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf min. 3 und max. 4 Geschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) in Teilbereichen auf 1,2 bzw. 1,8 festgesetzt. Als Bauweise ist für den südlichen Teil eine geschlossene Bauweise und für den nördlichen Teil eine abweichende Bauweise zur Errichtung einer einseitigen Grenzbebauung vorgegeben. Zudem sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35-55° (bzw. in Teilbereich bis zu 58°) zulässig.

Im Osten grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. II/2/13.01 „Jöllenbecker Straße, Bremer Straße (ehemals Osnabrücker Straße), Ernst-Rein-Straße, Meller Straße, Schmiederstraße, Siegfriedstraße“ aus dem Jahr 1972 an. Der südliche Teil des Geltungsbereiches sollte durch den Bebauungsplan Nr. II/2/57.00 „Bökenkampstraße“ überplant werden. Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Jahr 2002 gefasst, das Verfahren jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB-Beteiligung nicht weiterverfolgt. Vorgesehen war für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Jöllenbecker Straße die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf min. 2 und max. 3 Geschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf zwingend 1,2 festgesetzt. Als Bauweise ist eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Für eine einheitliche Straßenfront wird eine traufständige Hauptfirstrichtung festgesetzt. Zudem sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30-45° zulässig. Die Traufhöhe kann mit bis zu 10,00 m und die Firsthöhe mit bis zu 15,00 m ausgeführt werden.

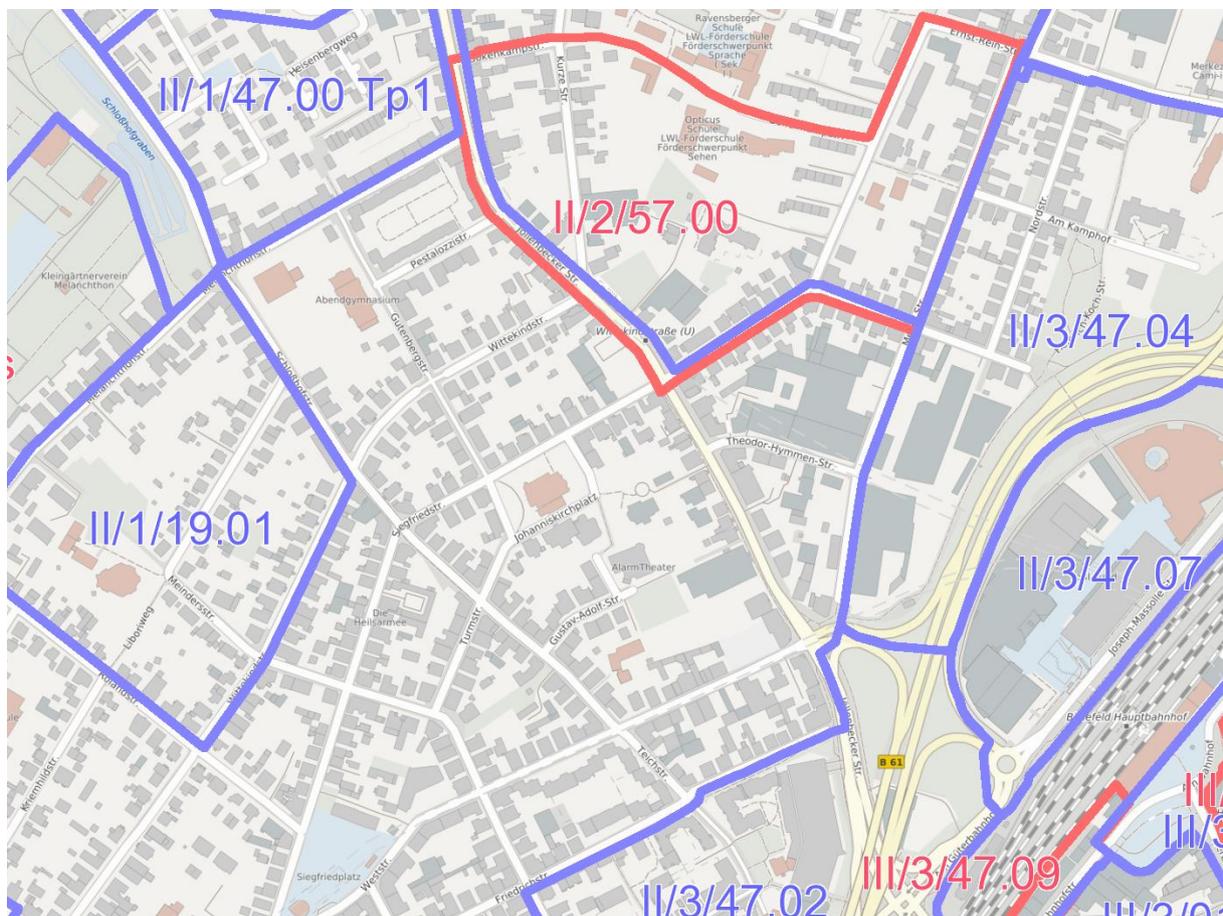


Abbildung 3: Umliegende Bebauungspläne, ohne Maßstab

Örtliche Situation

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Mitte nördlich der Bielefelder Innenstadt gelegen. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Weststraße bis zur Wittekindstraße und umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der stadtauswärtsführenden Jöllenbecker Straße, um eine effizientere Ausnutzung der schmalen Grundstücke mit einer dichten Bebauung im Sinne einer Innenverdichtung zu ermöglichen. Bis zur Siegfriedstraße werden die Bauungen auf beiden Straßenseiten in den Geltungsbereich eingefasst. Nördlich der Siegfriedstraße beschränkt sich das Plangebiet auf die südwestliche Straßenseite, um zu dem angrenzenden Bebauungsplan einen nahtlosen Übergang herzustellen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch das Flurstück Gemarkung Bielefeld, Flur 83, Flurstück 488 tlw. (Wittekindstraße),
- im Osten durch die Flurstücke Gemarkung Bielefeld, Flur 80, Flurstücke 4, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 52, 223, 224, 259, 260, 296, 322, 352, 909 tlw. (Jöllenbecker Straße),
- im Süden durch die Flurstücke Gemarkung Bielefeld, Flur 83, Flurstück 290, 484, 552 (südlich der Weststraße),
- im Westen durch die Flurstücke Gemarkung Bielefeld, Flur 83, Flurstück 98, 148, 151, 155, 195, 196, 249, 479, 488, 545.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Umrandung verbindlich.

Bei der Bebauung auf der nordöstlichen Straßenseite der Jöllenbecker Straße handelt es sich überwiegend um eine viergeschossige Wohnbebauung, die traufständig zur Straße ausgerichtet ist. Zum Teil sind in den Gebäuden gewerbliche Erdgeschossnutzungen vorhanden. Das einheitliche Erscheinungsbild, welches durch die geschlossene Gebäudefront und klare Einfassung des Straßenraums entsteht, dient als Orientierung für das durch die Bebauungsaufstellung verfolgte neue städtebauliche Leitbild, das auch auf die gegenüberliegende Straßenseite der Jöllenbecker Straße übertragen werden soll. Zurzeit ist die südwestliche Straßenseite der Jöllenbecker Straße geprägt durch eine heterogene Bebauung, aus der keine klaren städtebaulichen Leitziele zu erkennen sind. Zudem befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite der Jöllenbecker Straße an der Ecke Siegfriedstraße eine Baulücke, durch die der Bauungszusammenhang optisch unterbrochen wird. Die Gebäude auf der südwestlichen Straßenseite sind auf den schmalen Grundstücken in einer abweichenden Bauweise mit geringerem Grenzabstand errichtet worden.

An der Kreuzung Jöllenbecker Straße, Weststraße und dem beginnenden Ostwestfalendamm entsteht durch die Stellung der vorhandenen Bestandsgebäude eine Eingangssituation, die den Beginn der stadtauswärtsführenden Jöllenbecker Straße als Haupterschließungsstraße ankündigt.

Im Süden des Plangebietes an der Jöllenbecker Straße 41 befindet sich ein großflächiger Einzelhandel.

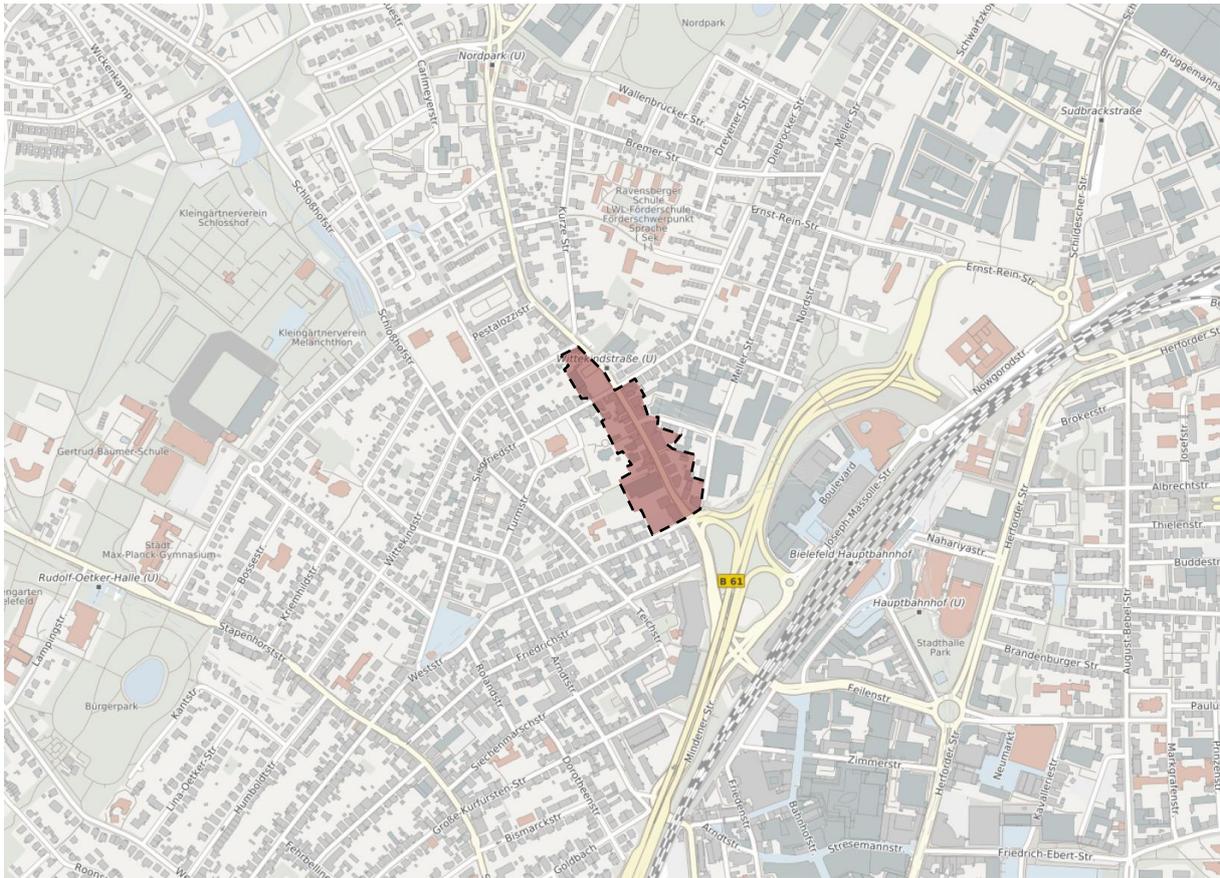


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/59.00 „Jöllenbecker Straße zwischen Wittekind- und Weststraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben:

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (hier: bei einer Plangebietsgröße von 31.000 m² und einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine Grundfläche von 18.600 m²),
- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Umweltbelange

Da das Plangebiet die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt (siehe vorstehendes Kapitel), kann mit der Anwendung des § 13a BauGB entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Mit der Planung wird der Umweltzustand des Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert, da der Bereich durch das bestehende Baurecht gemäß § 34 BauGB bereits heute für eine wohnbauliche Inanspruchnahme vorgesehen ist. Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit vorliegender Bebauungsplanaufstellung nicht vorbereitet.

Dennoch sind im weiteren Verfahren die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne der sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für das Plan- und Untersuchungsgebiet noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten ist.

Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren sind die Geräuschimmissionen, resultierend aus dem Verkehrslärm der Jöllenbecker Straße im Bereich des Plangebietes, zu ermitteln.

Belange der Bauleitplanung im weiteren Verfahren

Im weiteren Verfahren zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes sind neben einer verfahrensfähigen Darstellung des Nutzungsplans auch die zu treffenden Festsetzungen zu ergänzen. Diese sollen einerseits die Umsetzung des oben beschriebenen städtebaulichen Leitbildes ermöglichen, andererseits aber die benannten Ziele und Randbedingungen sichern.

In dem gesamten Plangebiet soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden, um eine ausgewogene Mischung aus Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen zu erzielen. Insbesondere wird durch diese Festsetzung beabsichtigt eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen zu ermöglichen und den vorhandenen Gewerbenutzungen Planungssicherheit zu bieten. Durch eine zwingende Verortung der Gewerbenutzungen in der Erdgeschosszone finden darüber hinaus mögliche Belange des Lärmschutzes Beachtung.

Für eine effiziente Ausnutzung der (häufig schmalen) Grundstücke mit hoher Bebauungsdichte wird entsprechend der geplanten Gebäudetypen für den südlichen Teilbereich zwischen Weststraße und Siegfriedstraße die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise getroffen. Für den nördlichen Geltungsbereich zwischen Siegfried- und Wittekindstraße ist eine abweichende Bauweise mit geringerem Grenzabstand vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird die abweichende Bauweise weiter konkretisiert. Die Baufenster werden parallel zur Straße angeordnet.

Für das gesamte Plangebiet wird die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf min. III und max. IV Geschosse getroffen. Die Werte zur Festsetzung einer maximalen Trauf- sowie Firsthöhe werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Als Dachform sollen ausschließlich Walm- und Satteldächer mit Dachneigungen von 30-45 ° zulässig sein, sodass sich das Plangebiet mit geneigten Dächern in die benachbarte Bebauung harmonisch einfügt.

Ob zusätzlich eine traufständige Hauptfirstrichtung festgesetzt werden soll, um eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der Jöllenbecker Straße auszubilden, wird im weiteren Verfahren bei einer umfassenden Klärung der Gestaltungsmerkmale überprüft.

Die gesamten Festsetzungen sind zur Entwurfsfassung der Erstaufstellung des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Bielefeld, im Dezember 2019

Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

