

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

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

Anlage A

Teil A 2

(Auswertung frühzeitige Beteiligung s. Teil A 1)

**Bebauungsplan -Entwurf-
Nutzungsplan und Gestaltungsplan**
(Stand: Offenlegung)

**Stellungnahmen von Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

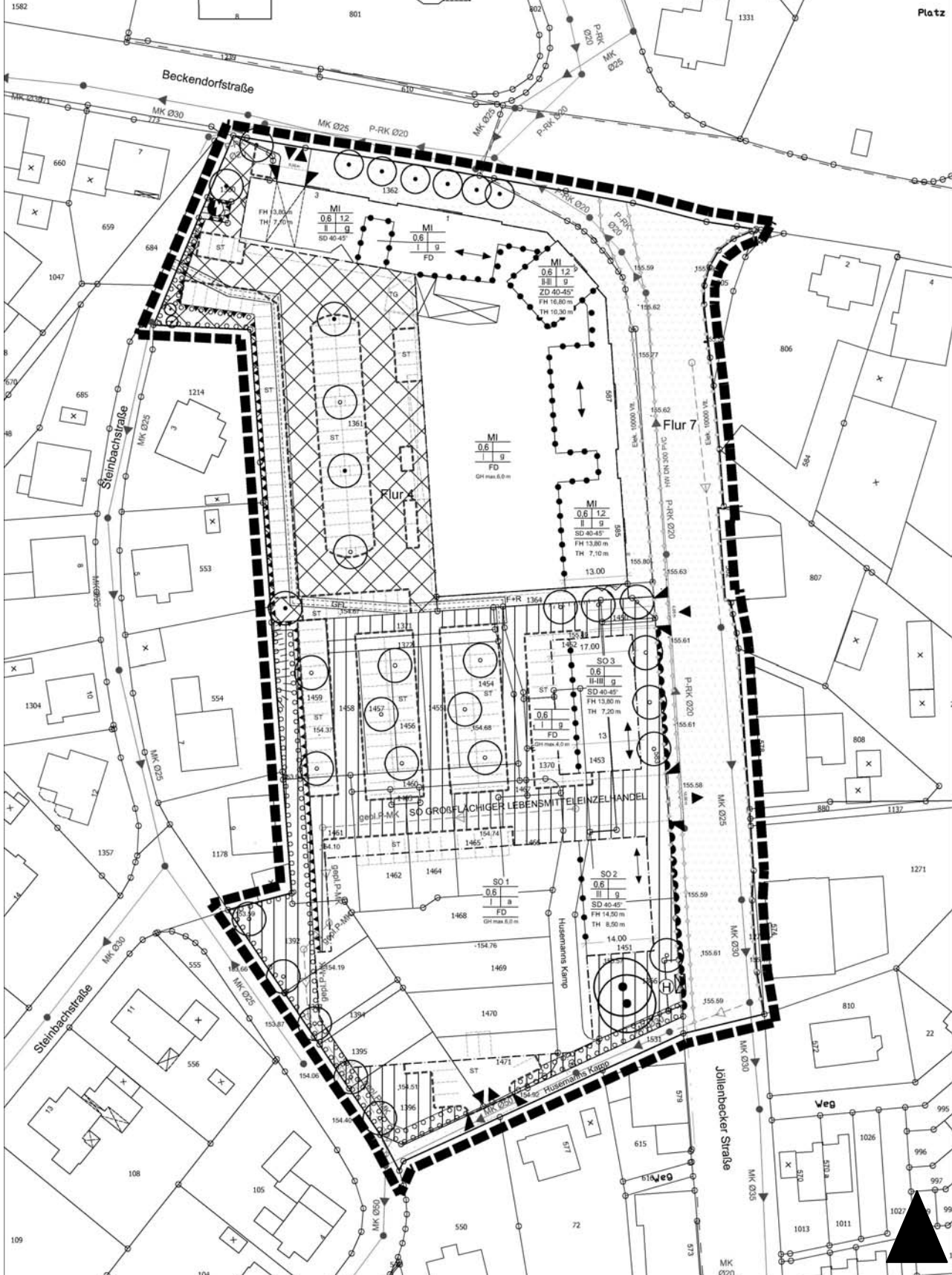
**Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB
-öffentliche Auslegung-**

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Bauamt 600.42

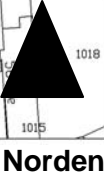
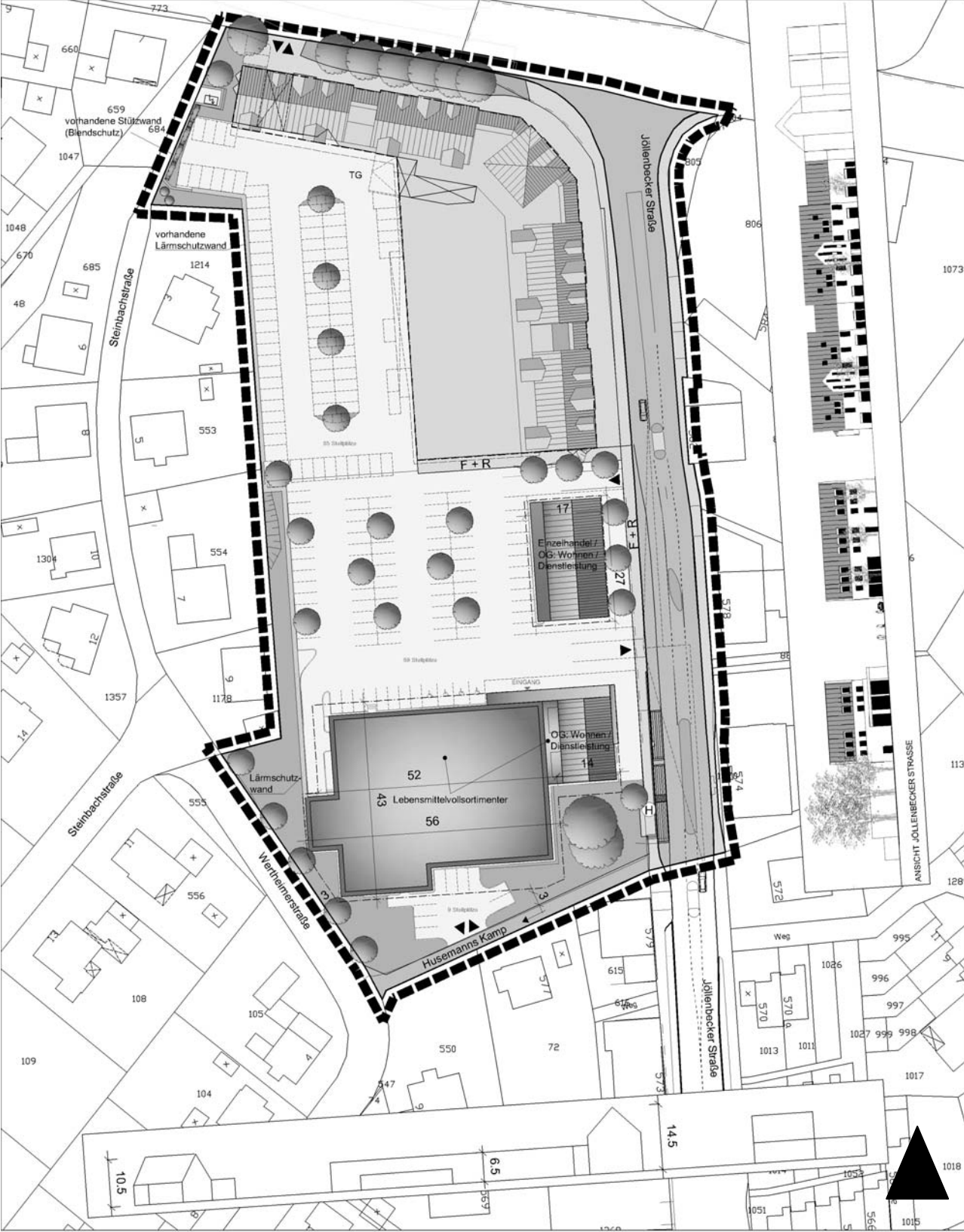
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

**Bebauungsplan-Entwurf
Nutzungsplan, Verkleinerung**















Norden

**Bebauungsplan-Entwurf
Gestaltungsplan, Verkleinerung**










Bebauungsplan- Entwurf

Legende / Zeichenerklärung Gestaltungsplan, Verkleinerung

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

Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Überdachung oder Balkon
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Böschung
	Höhenangabe in Meter ü. NN.
	Bemassung

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
1	Telekom	13.12.2010	<p>Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikations-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Deshalb soll mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme die Telekom schriftlich über den Baubeginn informiert werden.</p>	<p>Die Hinweise sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten, auf Ebene des Bebauungsplanes ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.</p> <p>In der Begründung wird unter <u>Punkt 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung</u> ein Hinweis aufgenommen, dass die Telekom rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten informiert werden soll.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u>.</p>
2	moBiel	28.12.2010	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 nach Jöllenbeck der Straßenraum neu überplant wird und ggf. eine Signalisierung der Parkplatzeinfahrt notwendig werden kann. Diese Anmerkungen sind in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung unter <u>Punkt 4.2 Belange des Verkehrs</u> entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u>.</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
3.1	IHK	13.12.2010	<p>Es werden keine Einwendungen zu den Planungsinhalten vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise des Einzelhandelsgutachtens zum zentralen Versorgungsbereich Jöllenbeck sollen jedoch beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine übermäßige Stärkung eines Teilbereichs, um ein Versorgungsgleichgewicht innerhalb des Stadtteilzentrums zu erhalten. - Sortimentsbeschränkung für die ausgewiesenen 350 m² im SO-3-Gebiet soll so ausdifferenziert werden, dass kein Wettbewerb mit der städte-baulichen Mitte Dorfstraße / Amtsstraße entsteht. 	<p>Die Forderung nach Festsetzungen, die das innere Gleichgewicht der Versorgungsstandortes Jöllenbeck sichern, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings ist die Forderung bauleitplanerisch schwierig umzusetzen. Zur Begründung:</p> <p>Die Bauleitplanung findet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs statt, der ja gerade auch die zentrenrelevanten Sortimente aufweisen sollte.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde bereits mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO, Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“) und einer Verkaufsflächenbegrenzung von max. 1.500m² (SO 1+2) bzw. 350m² (SO 3) eine dezidierte Steuerung des Einzelhandels vorgenommen.</p> <p>Bei der Festsetzung eines Kerngebietes (MK) wären diese engeren Steuerungsmöglichkeiten nicht möglich gewesen.</p> <p>Aufgrund der VK- Größenordnung wurde für die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers (SO 1+2) ergänzend eine Sortimentsbeschränkung von 3% für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Bielefelder Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vom Sep. 2009) festgesetzt.</p> <p>Das SO 3 liegt mit 350m² Verkaufsfläche noch im Bereich der Kleinflächigkeit.</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
			Fortsetzung Stellungnahme Nr. 3.2	<p>Der Ausschluss bestimmter Sortimente, z. B. solche die im zentralen Versorgungsbereich bereits angeboten werden, kann städtebaulich nicht begründet werden. Ein Konkurrenzschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.</p> <p>Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsmarktes ergeben sich zwar engere Entwicklungsperspektiven für den Bereich der städtebaulichen Mitte „Dorfstraße/ Amtsstraße im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, jedoch sind -aufgrund der Flächenbeschränkung für die zentrenrelevanten Sortimente- die Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelslandschaft in Jöllenbeck insgesamt vertretbar, auch wenn Verschiebungen innerhalb des Ortszentrums nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird der gutachterlichen Aussage Rechnung getragen, dass ein verträgliches Nebeneinander ermöglicht bleibt.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
3.2			<p>Fortsetzung Stellungnahme Nr. 3</p> <p>Die Entwicklung des Altstandortes als Versorgungsstandort wird als problematisch angesehen. Mit dem Eigentümer der leergezogenen Immobilie an der Ecke Eckendorfer-, Jöllenbecker-, Spenger Straße soll eine Vereinbarung zu einer nicht- zentrenrelevanten Nachnutzung erfolgen.</p>	<p>Der Altstandort liegt im Bereich des seit dem 13.02.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J 6 „Böckmannfeld“. Nach den Festsetzungen des B-Planes II/J 6 „Böckmannfeld“ besteht ein Anspruch auf eine -im allgemeinen Wohngebiet zulässige- Ladennutzung. Zu beachten ist auch, dass durch die rechtskräftige Baugenehmigung des bestehenden Marktes ein Anspruch im Rahmen des Bestandschutzes der Genehmigung auf eine entsprechende Nutzung zukünftig besteht.</p> <p>Die Anregungen am Altstandort eine nicht- zentrenrelevante Nachnutzung über eine vertragliche Vereinbarung zu vermeiden werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch keine städtebaulichen Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, sondern beziehen sich auf privatrechtliche Belange.</p> <p>Die Stellungnahme ist bezogen auf den Bebauungsplan <u>gegenstandslos</u>.</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Offenlegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
1	<p>Eigentümerge- meinschaft Johannes/ And- reas Moehlen</p> <p>Kindermannsheide 19 33739 Bielefeld</p>	03.01.2011	<p>Der Fuß- und Radweg zw. Parkplatz und Jöllenbecker Straße soll so gesichert und ausgebaut werden, dass für Eigentümer und Besucher eine dauerhafte Nutzung möglich ist.</p>	<p>Im Entwurf zum Nutzungsplan wurde der betreffende Fuß- und Radweg bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Die vorhandene und auch zukünftig bestehende Wegefläche kann aufgrund ihrer geringen Breite verkehrstechnisch nur als Fußweg ausgebaut bzw. genutzt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird im Satzungsplan die Wegefläche nur als Fußweg festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u>.</p>
2	<p>Günter Tie- mann Bierwelle 18</p> <p>Adolf Stücker- mann Bierwelle 46 33739 Bielefeld</p>	15.12.2010	<p>Auf der Eckgrundstücksfläche mit dem zu sicherndem Baumbestand - Husemanns Kamp/ Jöllenbecker Straße - soll als Ersatz für die am früheren Betriebsgebäude angebrachten Tafel ein Gedenkstein für die ehemaligen jüdischen Eigentümer Gebrüder Wertheimer, auch im Plan eingetragen werden.</p> <p>Ein Hinweis auf diesen Gedenkstein soll schriftlich auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten werden.</p>	<p>Die Anregungen zur Aufstellung eines Gedenksteines werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch keine städtebaulichen Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, sondern beziehen sich auf privatrechtliche Belange.</p> <p>Der Bebauungsplan steht dem Wunsch, einen angemessenen Gedenkstein im Bereich der Baumgruppe anzuordnen, nicht entgegen. Das Vorhaben ist aber mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme ist bezogen auf den Bebauungsplan <u>gegenstandslos</u>.</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Offenlegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
3	<p>Burkhard Hellmich Steinbachstr. 11</p> <p>Manfred Klusmann Wertheimerstr. 4</p> <p>Martina Kellner Husemanns Kamp 1</p> <p>Volker Ruwe Wertheimerstr. 9</p> <p>Hans- Jürgen Tiemann Wertheimerstr. 8 33739 Bielefeld</p>	29.12.2010	<p>Es besteht die Befürchtung erhöhter Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden an der - Steinbachstraße, Wertherstraße, Husemanns Kamp Die Werte aus dem Schallgutachten sind im Bezug auf ein Reines Wohngebiet (WR) zu prüfen, da der Bebauungsplan hier Reines Wohngebiet festsetzt.</p> <p>Im Schallgutachten wurde fälschlicherweise Allgemeines Wohngebiet zugrundegelegt. Deshalb wird von einer Überschreitung der Richtwerte ausgegangen.</p>	<p>Laut Bebauungsplan II / J3 der Stadt Bielefeld liegen die betreffenden Wohngebäude tatsächlich in einem Reinen Wohngebiet (WR). Deshalb sind für diese Gebäude im schalltechnischen Gutachten WR-Werte anzusetzen.</p> <p>Die hier eintreffenden Immissionswerte wurden anhand des Schallgutachtens geprüft, die Schallwerte betragen mit der geplanten Schallschutzmaßnahme, im Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Steinbachstr. 11 (I 05) tags 46,6 dB(A)/nachts 29,4 dB(A)/Spitzenpegel 73 dB(A) - der Wertheimerstr. 4 (I 06) tags 42,7 dB(A)/nachts 21,0 dB(A)/Spitzenpegel 61 dB(A) - des Husemanns Kamp 1 (I 07) tags 44,0 dB(A)/nachts 13,5 dB(A)/Spitzenpegel 66 dB(A) <p>Die schallschutztechnischen Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) betragen tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A).</p> <p>Die Schallschutztechnischen Richtwerte für ein Reines Wohngebiet (WR) betragen tags 50 dB(A)/nachts 35 dB(A).</p>

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Offenlegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
			Fortsetzung Stellungnahme Nr. 3	<p>Die berechneten Schallimmissionen liegen unterhalb der Richtliniengrenze des Allgemeinen, aber auch des Reinen Wohngebietes.</p> <p>Eine Überschreitung ist somit nicht gegeben, auch die Spitzenpegel werden eingehalten.</p> <p>Die sachlich richtige Gebietskategorie – also WR - für die betreffenden Wohnhäuser ist im Schalltechnischen Gutachten, der Begründung zum B-Plan sowie im Umweltbericht aufzuführen, in der inhaltlichen Beurteilung der Sachlage ändert sich hierdurch aber nicht.</p> <p>Die Erläuterungen zur Einhaltung der Immissionswerte sind im schalltechnischen Gutachten und in der Begründung dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird <u>berücksichtigt</u></p>
4	<p>Volker Schnittger Steinbachstr. 7</p> <p>Ralf Soboniak Steinbachstr. 9 33739 Bielefeld</p>	29.12.2010	<p>Es besteht die Befürchtung erhöhter Lärmimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden an der Steinbachstraße.</p> <p>Die Werte aus Schallgutachten sind zu prüfen.</p> <p>Es wird von einer Überschreitung der Richtwerte ausgegangen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde anhand des Schallgutachtens geprüft. Die berechneten Schallwerte betragen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der geplanten Schallschutzmaßnahme, im Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Steinbachstr. 7 (I 03) tags 51,4 dB(A)/ nachts 20,5 dB(A) mit Vorbelastung: Tags 53,0 db(A) Spitzenpegel 73 dB(A)

Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Jöllenbeck, Bebauungsplanes Nr. II / J 15.1 "Alcina II"

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Offenlegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
				<p>- der Steinbachstr. 9 (I 04) tags 54,5 dB(A)/ nachts 34,,0 dB(A) mit Vorbelastung: Tags 55,0 db(A) Spitzenpegel 83 dB(A)</p> <p>Die relevanten Schallschutztechnischen Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) betragen tags 55 dB(A)/ nachts 40 dB(A), der Spitzenpegel soll max. 85 dB(A) betragen.</p> <p>Die Schallimmissionen liegen demnach noch unterhalb bzw. erreichen in einem Fall gerade die Richtlinien-grenze des Allgemeinen Wohngebietes. Eine Überschreitung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Die Erläuterungen zur Einhaltung der Immissionswerte sind im schalltechnischen Gutachten und in der Begründung dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme ist bezogen auf den Bebauungsplan <u>gegenstandslos</u>.</p>

Änderungsvorschläge der Verwaltung:

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

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

Nutzungsplan

- Die entlang der Wertheimer Straße festgesetzte Begrünung (Bäume und Bepflanzungsflächen) wird auf den Verlauf des hier geplanten privaten Mischwasserkanals abgestimmt und rückt etwas weiter von der Straße in das Baugrundstück.
- Änderung der Bezeichnung Fuß- und Radweg. Die Wegefläche wird aufgrund ihrer geringen Breite nur als Fußweg festgesetzt.

Textliche Festsetzung

- Unter Punkt 7.1.1 Begrünung der privaten Stellplatzanlagen wird ergänzt, dass zur Begrünung der privaten Stellplatzflächen vorzugsweise Bäume 2. Ordnung zu verwenden sind.
- Unter Punkt 7.1.2 Bepflanzungsflächen wird der Begriff „mit standortgerechten Laubgehölzen“ verwendet.
- Unter Punkt 8.2.1, 8.2.2 und 8.3 werden die Festsetzungen zur Lärmschutzwand um das erforderliche Schalldämmmaß ergänzt und die Festsetzung zur Grundrissgestaltung und hinsichtlich der Verwendung von Laubengangerschließungen konkretisiert.
- Unter Punkt 9.3 werden die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von „Werbeanlagen“ hinsichtlich der Abmessungen konkretisiert bzw. reduziert.
Es wurde eine geringere Dimensionierung (Höhe, Breite) des bisher für das SO Gebiet festgesetzten Werbepylon getroffen und Einschränkungen für Fremdwerbung ergänzt.
- Unter dem neueingefügten Punkt 10 Sonstige Hinweise wird ein allgemeiner Hinweis der Feuerwehr zum Verhalten bei Kampfmittelverdacht aufgenommen, falls sich bei Erdbauarbeiten besondere Auffälligkeiten wie beispielsweise Bodenverfärbungen zeigen.

Begründung

Die vorgenannten Festsetzungen zum Immissionsschutz, Verkehr und Werbeanlagen werden in der Begründung erläutert.

Unter Punkt 8 „Kostenschätzung“ wird erläutert, dass für die Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten entstehen.