Bebauungsplan

Nr. II / J5.1

„Ortsmitte Jöllenbeck“

„Östlich der Jöllenbecker Straße, beidseits der Dorfstraße, und der Vilsendorfer Straße, nördlich des Niehausweges, beidseits der Sogemeierstraße und der Amtsstraße“

Jöllenbeck

Satzung

Begründung

2_J_5_1_beg.pdf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" für das Gebiet östlich der Jöllenbecker Straße, beidseits der Dorfstraße und der Vilsendorfer Straße, nördlich des Niehausweges, beidseits der Sogemeierstraße und der Amtsstraße
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

Stand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/J 5 „Ortsmitte Jöllenbeck" sowie der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes II/J 10 „Im Hagen" werden gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neu aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu treffen. Hierdurch werden die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die 157. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

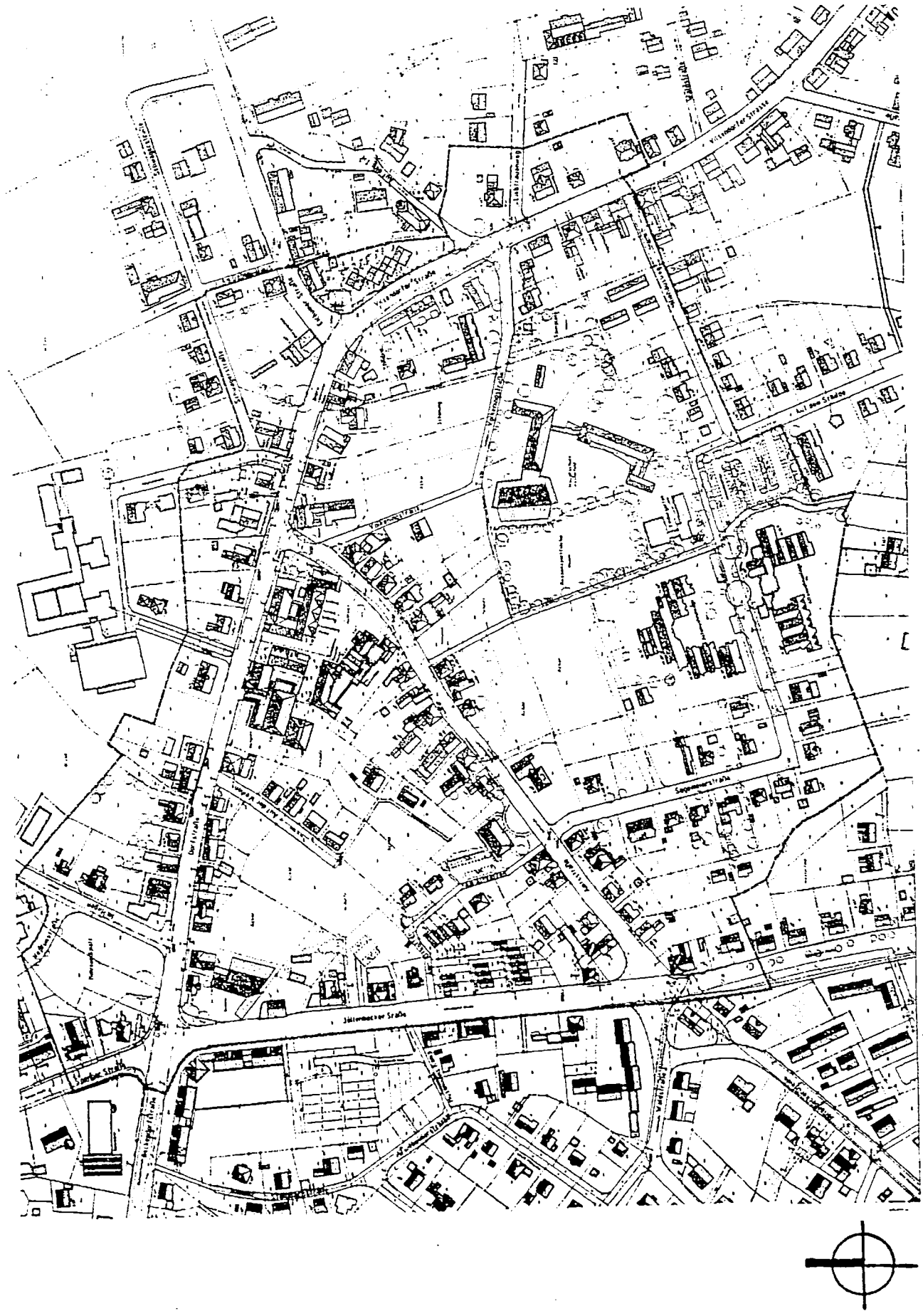
Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum des Ravensberger Hügellandes. Es handelt sich hier um den besiedelten Raum der Ortsmitte Jöllenbeck, der in südlicher Verlängerung vom beginnenden Siekbereich des Moorbachtales begrenzt wird.

Entlang der Jöllenbecker Straße, Dorf- und Vilsendorfer Straße findet sich eine fast lückenlose Bebauung. Dies gilt auch für die Amtsstraße und die Flächen entlang der Sogemeierstraße und des Niehausweges. Im Kreuzungsbereich der Amts-/Dorfstraße hat sich ein Geschäftsbereich um den Marktplatz Jöllenbecks etabliert. Einzelhandelsnutzungen mit einem vielfältigen Angebot befinden sich entlang der Dorfstraße/Vilsendorfer Straße.
Im Ortszentrum befinden sich zudem das Bezirksamt an der Amtsstraße, die Neuapostolische Kirche an der Dorfstraße und eine Altenwohnanlage an der Sogemeierstraße. Des Weiteren sind eine Hauptschule und ein Kindergarten südlich der Volkeningstraße vorhanden. Damit verfügt das Ortszentrum ein über die Grundversorgung deutlich hinausgehendes, einem Stadtteilzentrum angemessenes Angebot.

Freiflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, befinden sich innerhalb des „Ortsdreiecks" zwischen Jöllenbecker-, Dorfstraße und Amtsstraße und südlich der Amtsstraße oberhalb des Altenheimes sowie nördlich der Volkeningstraße.

Eine weitere Freifläche befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Kleinbahnhofs, die für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung steht (Parken, Festivitäten).

Bestandsplan



3. Bisherige Flächenausweisungen

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bielefeld sind die vorhandene Wohnbebauung sowie Arrondierungsflächen als Wohnbaufläche, der Geschäftsbereich entlang der östlichen Dorfstraße/Amtsstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Südlich davon befinden sich Darstellungen großer zusammenhängender Gemeinbedarfsflächen (Schwimmbad, Sporthalle, Schule, Altenwohnheim, Kindergarten).

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind östlich der Einmündung „Im Hagen" (Kirche/Post), nördlich der Amtsstraße (Verwaltung) sowie nördlich der Volkeningstraße (Freizeiteinrichtung) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind die Jöllenbecker Straße (L 783) als Straße I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) und die Vilsendorfer Straße (L 855), die Dorfstraße und die Eickumer Straße als Straßennetz III. Ordnung (wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen) ausgewiesen.

Im **rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J 5 „Ortsmitte Jöllenbeck"** sind die bebauten Flächen als allgemeine und reine Wohngebiete sowie im Bereich des Marktplatzes, der Amtsstraße und der Dorfstraße als Kerngebiete festgesetzt. In den Wohngebieten ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit beträgt I - IV Geschosse.

Für den Gemeinbedarf sind Flächen mit der Zweckbestimmung Altenwohnungen und Altenheime, Schule und Kindergarten, Hallenbad, Bürgerhaus sowie Kirche und Post mit zugeordneten Parkplätzen ausgewiesen.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 10 „Im Hagen" liegenden Bereich des ehemaligen Kleinbahnhofes ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer 12geschossigen, geschlossenen Bebauung sowie einer II-geschossigen Flachdachbebauung festgesetzt.

Im **„Räumlichen Stadtentwicklungskonzept 2015"** der Stadt Bielefeld ist dem Stadtbezirk Jöllenbeck die Funktion eines Stadtbezirkszentrums zugewiesen und demnach in dem vierstufigen Bielefelder Zentrensystem als C-Zentrum eingestuft. Zudem ist Jöllenbeck Standort des Bezirksamtes.

Im Vorentwurf **Rahmenplan Jöllenbeck** (Stand März '92) sind zur Förderung der Zentrumsbildung die unbebauten Flächen innerhalb des „Ortsdreiecks" zwischen Jöllenbecker-/Dorf- und Amtsstraße sowie die Fläche nördlich der Volkeningstraße für Wohnen vorgesehen.
Auf der Fläche südlich der Amtsstraße ist eine Geschäfts-/Wohnnutzung geplant.

Im rechtswirksamen **Landschaftsplan Bielefeld-West** vom 06.09.1999 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Seit Ende 2000 liegt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für den Moorbach vor. Ziel des Konzeptes ist die Wiederherstellung eines durchgehenden Fließgewässers mit naturnahen Gewässer- und Auenstrukturen und der Verbesserung der Gewässergüte.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, die zur Zeit unbebauten Flächen einer dem Ortskern Jöllenbeck angemessenen Nutzung zuzuführen.

Das Ortszentrum Jöllenbeck mit seinen dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen bietet ideale Bedingungen, um durch die Realisierung von Wohnbebauung und ergänzender Einzelhandelsnutzung einen Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsraumes und der Gesamtstadt zu leisten.

Zur Anbindung Jöllenbecks an das bestehende Stadtbahnnetz werden Flächen für eine Stadtbahnwendeschleife mit Busverknüpfungspunkt sowie öffentliche Stellplätze freigehalten.

4.1 Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Aufgrund der zentralen Lage und Nutzung als Einkaufsbereich werden entlang des östlichen Teils der Dorfstraße bis zur Vilsendorfer Straße und entlang des östlichen Teils sowie in einem Teilbereich südlich der Amtsstraße Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen.

Südlich der Amtsstraße zwischen Sogemeierstraße im Westen und vorhandenem Fußweg im Osten wird eine Bebauung für eine Einzelhandelsnutzung bis max. 1.600 m² Bruttogeschossfläche sowie Wohnnutzung ermöglicht.
In den Kerngebieten werden aufgrund der o. g. Besonderheiten des Geschäftsbereiches Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
Ebenfalls ausgeschlossen werden Ausnahmen gemäß § 7 (3) Nr. 1 nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

Zur Fortentwicklung der vorhandenen sowie der Förderung einer gemischten Nutzungsstruktur sind in den Kerngebieten ab dem 1. OG auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 (1) Nr. 7 BauNVO zulässig.
In den Kerngebieten (MK_1) wird aus diesem Grund die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO auf die Erdgeschossen beschränkt.

Um den ansässigen Ladengeschäften innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete ausreichend Raum für Erweiterungen zu bieten, ist hier eine rückwärtige Anbauzone mit eingeschossiger Flachdachbebauung vorgesehen.

Die vorhandenen Wohngebiete sowie die angrenzenden unbebauten Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 werden in den WA-Gebieten ausgeschlossen, um dem Charakter dieser Wohngebiete Rechnung zu tragen.

Im Ortsdreieck zwischen Dorfstraße, Amtsstraße und Jöllenbecker Straße ist auf den Großteil der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen die Realisierung einer Wohnbebauung geplant. Auf dieser Fläche können insgesamt 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen.
Nordwestlich der Straße Auf der Weihen ist eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach als Vollgeschoss und einer Dachneigung von 45 ° in offener Bauweise vorgesehen.

Südöstlich der Straße Auf der Weihen sind entsprechend der hier vorherrschenden städtebaulichen Struktur fünf eingeschossige, freistehende Wohngebäude geplant.

Die geplante Neubebauung westlich und nördlich der Volkeningstraße bildet eine städtebauliche Einheit von 9 Gebäuden. Hier ist eine maximal 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Durch Begrenzung der Firsthöhe auf 13,00 m und der Traufhöhe von 7,20 m wird sichergestellt, dass das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss realisiert werden kann.

Bei den WR-Gebieten handelt es sich um reine Wohnnutzungen, daher werden die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Nordwestlich des Knotenpunktes Dorfstraße, Eickumer Straße und Vilsendorfer Straße ist die Umsetzung des Ergebnisses des Landeswettbewerbes 2003 mit dem Titel „Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur", der gemeinsam durch das MWKS, die Architektenkammer NRW, die Stadt Bielefeld und der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft im April 2003 ausgelobt wurde, geplant.

Hier sollen ca. 45 zeitgerechte Seniorenwohnungen in 2- bis 4-geschossiger Bauweise mit entsprechender Infrastruktur erstellt werden. Die Festsetzung wird als Allgemeines Wohngebiet mit abweichender Bauweise mit Gebäudelängen bis 30.00 m erfolgen. Zur Verbindung der einzelnen Gebäude mit Laubengängen und Brücken sind auch sich hieraus ergebende Gesamtlängen von Baukörpern bis 60,00 m zulässig.

Für die geplante straßenbegleitende Bebauung im Bereich des ehemaligen Kleinbahnhofs wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nrn. 6 - 8 sowie Ausnahmen gemäß § 6 (3) werden nach § 1 (5) bzw. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Belange des Verkehrs

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Jöllenbecker Straße, die Dorfstraße, die Vilsendorfer Straße sowie die Amtsstraße.

Das innere Netz wird durch Erschließungsstraßen in Form von Schleifen- oder Stichstraßen vervollständigt.

Im „Ortsdreieck" wird die künftige Erschließung der Wohnbebauung von der Dorfstraße über die Straße „Auf der Weihen" sowie über eine neue Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m geplant.

Darüber hinaus ist zur fußläufigen Anbindung und zur Radverkehrsanbindung dieser Flächen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein umfangreiches Wegenetz vorgesehen. Im Westen wird ein Fuß- und Radweg zum Alcina-Gelände, im Süden zum Bezirksamt geschaffen. Darüber hinaus besteht die Verbindung über den vorhandenen Fuß-/Radweg zwischen Altenwohnanlage und Hauptschule zum Grünzug im Süden. In östlicher Richtung wird ein Fuß-/Radweg den Marktplatz Jöllenbecks erschließen.

Der Bereich südlich der Amtsstraße wird von der Amtsstraße über eine Planstraße mit Anschluss an die Sogemeierstraße erschlossen werden. In Verlängerung der Planstraße ist ein Fußweg als Verbindung zwischen Sogemeierstraße und dem vorhandenen nordsüdlich verlaufenden Fußweg vorgesehen.

Die geplante Bebauung an der Volkeningstraße wird über die Volkeningstraße erschlossen, von der aus auch die Zufahrten zu den Tiefgaragen vorgesehen sind.

Das östlich der Volkeningstraße geplante Reine Wohngebiet wird zudem durch eine interne Erschließung, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Befahrbarer Wohnweg - geplant ist, erschlossen.

Aufgrund der prognostizierten Zunahme der Verkehrsmengen im Bereich des Knotenpunktes Dorfstraße, Eickumer Straße und Vilsendorfer Straße wird hier die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines kleinen Kreisverkehrsplatzes geschaffen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der für die künftige Neubebauung erforderlichen Stellplätze kann in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze, Carports und Garagen werden generell innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Innerhalb der Vorgartenflächen werden nicht überdachte Stellplätze dann zulässig sein, wenn durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen der Vorgartencharakter weitgehend erhalten bleibt.

Der heutige Parkplatz südlich der Amtsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz planungsrechtlich abgesichert. Er ist von der Amtsstraße aus erreichbar.

Südlich der Amtsstraße sind 72 oberirdische Stellplätze im Bereich der möglichen Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Für die geplante Neubebauung westlich und nördlich der Volkeningstraße sind die erforderlichen Stellplätze, Tiefgaragen sowie Garagen, Carports oder offene Stellplätze vorgesehen.

Im Bereich nordwestlich des Knotenpunktes Dorfstraße, Eickumer Straße und Vilsendorfer Straße (Bereich des Landeswettbewerbes 2003) sind offene Stellplätze vorgesehen, die über die Schwagerstraße erschlossen werden.

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 53, 54, 55, 56, 63, 154, 155 und 156 mit den Haltestellen „Jöllenbeck Dorf", „Adlerdenkmal" und „Im langen Siek" sowie die Nachtbuslinie 2 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Ziel ist es, den Ortsteil Jöllenbeck langfristig an das vorhandene Stadtbahnnetz anzuschließen.

Nach den derzeit vorliegenden Voruntersuchungen ist die Verlängerung der Stadtbahntrasse bis zum Gelände des ehemaligen Kleinbahnhofs zwischen Spenger Straße, Jöllenbecker Straße und „Im Hagen" geplant. Hier ist eine Stadtbahnwendeschleife mit Busverknüpfung und Park- & Ride-Platz vorgesehen.

Eine weitere Haltestelle wird wahrscheinlich außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" nördlich der Straße „Im langen Siek" liegen.
Voraussichtlich wird die Trasse in Mittellage innerhalb der Jöllenbecker Straße geführt.

Im Plangebiet werden die für die langfristige Perspektive erforderlichen Flächen freigehalten.
Die Stadtbahntrasse sowie die Stadtbahnwendeanlage sind im Rahmen eines noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens zu sichern.

4.3 Belange des Gemeinbedarfs

Die vorhandene Altenwohnanlage wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Für den Kindergarten, die Hauptschule und das Bezirksamt werden die überbaubaren Flächen vergrößert werden, um Spielraum für evtl. zukünftig notwendige Neubauten und Anbauten zu schaffen.
Darüber hinaus sind kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig.

4.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Östlich der Hauptschule wird der vorhandene Spielplatz erweitert, da es sich um den einzigen Spielplatz im Plangebiet handelt. Neben der Sporthalle wird die vorhandene, eingegrünte Außensportfläche planungsrechtlich gesichert. So wird diese Fläche im Ortskern Jöllenbecks auch dann zur Verfügung stehen, wenn der Schulsport der Hauptschule im neuen Naturstadion durchgeführt wird.

Im Süden des Plangebietes grenzt ein Grünzug an, der den Übergang zum Naherholungsgebiet Moorbachtal bildet. Hier bietet sich ein attraktives Naherholungsgebiet, das durch Wege für Fuß- und Radwanderer erschlossen ist.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im Bereich der neu geplanten Straßen entsprechend zu ergänzen ist.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in Mischkanalisation.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a LWG NRW zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Das in den neu zu bebauenden Teilbereichen des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Gewässereinleitung gemäß § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz - LWG - des Landes Nordrhein-Westfalen ausgenommen, da es aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll und der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Trennkanalisation innerhalb der vorhandenen Mischwasserkanalisation unverhältnismäßig ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt im genehmigten Mischwasser-Einzugsgebiet des RÜB Deliusstraße. Wegen nicht ausreichender hydraulischer Leistungsfähigkeit des Moorbaches ist eine Neuversiegelung von Flächen (Ausnahme: Baulückenschließung) bis zur Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Moorbach unzulässig.

Für die größeren, zusammenhängenden Neubauflächen im Plangebiet ist bei einem Baubeginn vor Ablauf der Ordnungsverfügung zum RÜB Deliusstraße das Niederschlagswasser durch Rückhaltemaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken auf den natürlichen Abfluss von 10 l / (s*ha) zu reduzieren.

Nach Ablauf der Ordnungsverfügung kann das Niederschlagswasser auch ungedrosselt - so wie bei Baulücken - über die erforderlichen Mischwasserkanäle der inneren Erschließung an die umliegende vorhandene Mischkanalisation angeschlossen werden. Die Entscheidung, ob es sich bei einem Bauvorhaben um eine Baulücke oder um eine (größere) Neubaufläche handelt, obliegt der Stadtentwässerung.
Eine Inbetriebnahme des HRB Moorbach erfolgt nicht vor Ende des Jahres 2004.

Das Grundstück an der Straße Auf dem Tie (Flurstück 181) muss aus topografischen Gründen in Trennkanalisation entwässert werden. Das Schmutzwasser soll über einen Anschluss an die in der Straße Am Tie vorhandene Druckrohrleitung zur Vilsendorfer Straße und das Niederschlagswasser über den auf dem Grundstück vorhandenen privaten Regenwasserkanal zur Jölle abgeleitet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Maßnahmen empfohlen, die der Abflussdämpfung dienen (z. B. Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Verringerung der versiegelten Flächen usw.).

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Wohnnutzungen, weitgehend in offener Bauweise, geprägt.

Die geplanten Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachformen und Dachneigung entsprechen den vorhandenen Gebäudestrukturen. Damit soll auf die Einbindung der Neubebauung in das vorhandene bauliche Umfeld hingewirkt werden. Gleichzeitig soll der bauliche Bestand hinsichtlich des Maßes der Nutzung an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. So wird im vorhandenen Geschäftsbereich eine Anbauzone für bauliche Erweiterungen vorgesehen.
Für den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereich südlich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles an der Amtsstraße ist eine Einzelhandelseinrichtung, die im baulichen Zusammenhang mit Wohnungen errichtet werden soll, möglich. Durch die geplanten Festsetzungen, wie wechselnde Geschossigkeiten, soll trotz des zu erwartenden größeren Bauvolumens eine kleinteilige, sich in die Umgebung einfügende Wirkung der Baukörper erreicht werden.

Entlang der Dorfstraße ist zwischen der Gaststätte „Zum alten Bahnhof" und der Straße „Im Hagen" eine 2-geschossige Bebauung mit geneigtem Dach entsprechend der hier vorhandenen Struktur vorgesehen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich drei gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW unter Denkmalschutz stehende Gebäude: das Fachwerktraufenhaus an der Dorfstraße 21, das Fachwerkkötterhaus und das Leineweberhaus an der Amtsstraße 20 und 22.
An der Eickumer Straße ist das Grafschaftsdenkmal unter Schutz gestellt.

Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen (Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen).

4.8 Belange des Umweltschutzes

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.7.2 i. V. 18.8 wird gemäß § 2 a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalls eingefügt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Nach Ziffer 18.8 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Städtebauprojektes", für den ein Bebauungsplan geändert wird mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m². Dieses Vorprüfungskriterium wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von ca. 84.000 m² erreicht. Für die Vorprüfung mit dem Ziel, eine Aussage über die Umweltverträglichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien anzuwenden:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
1.	**Merkmale der Vorhaben** Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO ca. 84.000 m².	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Überwiegend bestehende Siedlungsnutzungen. Die größeren unbebauten Flächen werden als Wiesen und Ackerland genutzt.	(-)
1.3	Abfallerzeugung	Nur Wohnen und Wohnfolgenutzungen mit entsprechendem Abfallaufkommen. Anschluss an die Müllabfuhr.	(-)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Nur Wohnen und Wohnfolgenutzungen mit entsprechendem Emissionsverhalten. Belästigungen durch die Hauptverkehrsstraßen möglich.	(-)
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Keine.	(-)
2.	**Standort der Vorhaben** Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	Wohnen und Wohnfolgenutzungen.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Keine potentielle natürliche Vegetation, da siedlungs- bzw. landwirtschaftliche Nutzung. Grünflächen überwiegend in Form von Hausgärten, Grünanlagen und Ackernutzung. Geringe ökologische Bedeutung.	(-)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätnormen bereits überschritten sind	Werden nicht berührt.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Keine potentielle natürliche Vegetation, da siedlungs- bzw. landwirtschaftliche Nutzung. Grünflächen überwiegend in Form von Hausgärten, Grünanlagen und Ackernutzung. Geringe ökologische Bedeutung.	(-)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	Werden nicht berührt.	(-)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätnormen bereits überschritten sind	Werden nicht berührt.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	Oberzentrum Bielefeld / Stadtteilzentrum Jöllenbeck	(-)
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	An der Amtsstraße befinden sich zwei gemäß § 35 Denkmalschutzgesetz NRW stehende Gebäude. Am Knotenpunkt Dorfstraße/Eickumer Straße/Vilsendorfer Straße ein denkmalgeschütztes Ehrenmal und eine Baumgruppe als Naturdenkmal jeweils durch Festsetzungen geschützt.	(-)
3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen** Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Bedingt durch die überwiegend bestehende Siedlungsnutzung mit Wohnen und Wohnfolgenutzungen sind keine negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die voraussichtlichen zusätzlichen Versiegelungen sind nicht reversibel. Durch die Angebotsplanungen der unbebauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge können ökologisch sensiblere Gebiete im Außenbereich geschont werden.	
3.2	den etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen		
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen		
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen		
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Riversibilität der Auswirkungen		

Mit dem Vorhaben/der Bebauungsplan-Neuaufstellung sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.
Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben.
Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Bodenbelastung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Deponien und Altstandorte. Südlich grenzt die Altablagerung I 110 an. Es handelt sich hierbei um eine Siekauffüllung, die bis in die 70er Jahre mit Boden- und Bauschutt verfüllt wurde. Eine Untersuchung der Gefährdungsabschätzung wurde durchgeführt.

Die Prüfung der möglichen Einwirkungen durch die angrenzende Deponie hat ergeben, dass hinsichtlich der Belastungsdaten für den Oberboden keine der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung erreicht oder überschritten wird.
Die Prüfwerte der Bodenluftbelastung werden deutlich unterschritten. Nach derzeitigem Erkenntnisstand gehen von der Altdeponie keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet aus.

Verkehrslärm

Nach der Prognose des Gesamtverkehrsentwicklungsplanes (GVEP) der Stadt Bielefeld wird die durchschnittliche Verkehrsstärke auf der Jöllenbecker Straße 10.700 Kfz/24 h und auf der Vilsendorfer Straße im Jahr 2005 9.800 Kfz/24 h betragen.

Die Dorfstraße wird im Abschnitt zwischen Jöllenbecker- und Amtsstraße mit 9.800 Kfz/24 h. im Abschnitt zwischen Amtsstraße und Eickumer Straße mit 14.400 Kfz/24 h belastet.

Die erstrebenswerten gesundheitsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 werden aufgrund dieser Verkehrszahlen überschritten, so dass Vorkehrungen zur Minderung dieser Lärmeinwirkungen notwendig werden. Daher soll im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt wurden, dass die Gebäude (Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen) entlang der Jöllenbecker Straße, der Dorfstraße, Eickumer Straße und der Vilsendorfer Straße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen sind, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Es soll im Genehmigungsverfahren ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 erbracht werden.
Aufgrund der Struktur des Ortskerns von Jöllenbeck mit einer straßenbegleitenden Bebauung ist die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht vertretbar.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen.
Aufgrund der günstigen Ortskernlage des Plangebietes wurden diese Eingriffe als unvermeidbar angesehen.

Gemäß § 1 und § 1 a BauGB sind Eingriff in Natur und Landschaft, soweit sie unvermeidbar sind, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. geeignete Maßnahmen durchzuführen, die nach Art und Maß geeignet sind, die durch den Eingriff gestörte Funktion wieder herzustellen.

Da die Möglichkeit der Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden aufgrund der Ausweisungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J 5 „Ortsmitte Jöllenbeck" im Vergleich zu den Ausweisungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck" in etwa gleich bleibt, sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

Seit Ende 2000 liegt ein Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für den Moorbach vor. Dieses beschreibt den betroffenen Gewässerabschnitt als Teil eines Gestaltungsabschnitts mit dem Ziel der Wiederherstellung eines durchgehenden Fließgewässers mit naturnahen Gewässer- und Auenstrukturen und der Verbesserung der Gewässergüte.

Die im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmale werden nachrichtlich in den Nutzungsplan übernommen.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke in Teilbereichen erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen.
Ist dies nicht überall erreichbar, so ist in Teilbereichen die Einleitung eines Umlegungsverfahrens zu prüfen.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Durchführung eines evtl. erforderlichen Bodenordnungsverfahrens sein.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Reines Wohngebiet:	ca. 5,20 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 8,02 ha
Mischgebiet:	ca. 0,32 ha
Kerngebiet:	ca. 3,49 ha
Verkehrsfläche -öffentlich -:	ca. 4,90 ha
Verkehrsfläche - privat -:	ca. 0,07 ha
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 3,98 ha
Grünfläche - öffentlich -:	ca. 0,26 ha
Größe des Plangebietes:	ca. 26,24 ha

Zahl der geplanten neuen Wohneinheiten: ca. 165

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan wurden die Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne ersetzt, soweit er durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck“ erfasst werden:

- Nr. II/J 5 „Ortsmitte Jöllenbeck“ vom 22.03.1978
- Nr. II/J 10 „Im Hagen“ vom 22.03.1972

9. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, wie z. B. Straßen- und Kanalbau voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 2.250.720,00 €.

Die Kosten für den Ausbau der Dorfstraße, Eickumer Straße und Vilsendorfer Straße sind noch im Rahmen der Ausbauplanung zu ermitteln.

Die jährlichen Folgekosten für die geplante Kanalisation betragen voraussichtlich ca. 1.750,00 €.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen soweit möglich durch Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien.
Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht.

Entwässerung:	405.000,00 €
Vermessung	keine
Straßen/-wegebau:	..... (ohne Dorfstr./Eickumer Str./Vilsendorfer Str.)