

## Anlage

<b>D</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“</b>
	<b>Begründung</b>
	<b>Satzung</b>

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Brackwede

## **Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“**

### **Begründung**

**Satzung**

Bauamt, 600.41

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld

## Inhaltsübersicht

### Begründung

Stand:  
Satzung

	<b>Seite</b>
<u>1. Anlass der Planung</u>	3
1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes	3
<u>2. Übergeordnete Vorgaben</u>	3
2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung	3
2.2 Landschaftsplanung	4
2.3 Sonstige Vorgaben	4
<u>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	4
<u>4. Planung</u>	5
4.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung	5
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestaltung	7
4.3 Auswirkungen der Planung	7
4.3.1 Belange der Umwelt	7
4.3.1.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	8
4.3.1.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas	9
4.3.1.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	12
4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	13
4.3.3 Belange der sozialen Infrastruktur	13
4.3.4 Belange der technischen Infrastruktur	14
<u>5. Sonstige planungsrelevante Aspekte</u>	15
5.1 Flächenbilanz	15
5.2 Kosten	15

## **1. Anlass der Planung**

Absicht der Planung ist es, den ehemaligen Verkehrsübungsplatz sowie den nördlich angrenzenden, ehemaligen städtischen Bauhof einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet, das auch die südlich, westlich und nördlich angrenzenden, vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke umfasst, liegt im innerstädtischen Bereich.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

### **1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 „Kölner Straße / Sauerlandstraße“ liegt in der Gemarkung Brackwede, Flur 16. Der Geltungsbereich, in den die bestehende Wohnbebauung entlang der Kölner Straße einbezogen wird, ist räumlich abgegrenzt

- nach Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 607 und 610;
- nach Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 607, 610 und 179
- nach Süden: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 610 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 179 und 178;
- nach Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 178, 176, 175, 609, 608 und 607.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,2 ha.

## **2. Übergeordnete Vorgaben**

### **2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung**

Der Geltungsbereich sowie dessen baulich genutztes Umfeld sind in dem Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist für den zentralen Planbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsübungsplatz dargestellt. Sämtliche angrenzenden Flächen rings um die Gemeinbedarfsfläche sind bis zur „Kölner Straße“, „Sauerlandstraße“ und „Rhedaer Straße“ als Wohnbauflächen dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) sind somit zurzeit nicht in allen Bereichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.2 Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

## **2.3 Sonstige Vorgaben**

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

## **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein aufgelassener Verkehrsübungsplatz für Schulen untergebracht, dessen Übungsstraßen versiegelt sind. Auf einem nördlichen Teilbereich dieser Parzelle wurde ein Städtischer Bauhof (Gartenbaupflege) betrieben, dessen Sozial- und Unterkunftsräume im nord-östlichen Abschnitt noch vorhanden sind.

Im Winkel der südwestlichen vorhandenen Wohnbebauung, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I / B 68 „Kölner Straße / Sauerlandstraße“ ist, steht eine Trafostation der Stadtwerke Bielefeld.

Der aufgegebenen Verkehrsübungsplatz wird allseitig durch einen, den Siedlungsraum prägenden, belebenden und gliedernden, dichten und breiten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern begrenzt. Inmitten des Verkehrsübungsplatzes befinden sich eine erhaltungswürdige Trauerweide sowie drei mittelalte Stieleichen, die in einigen Jahren ebenso prägend für den Siedlungsbereich sein werden wie die Trauerweide. Die unversiegelten, bisher rasenartig genutzten Freiflächen zwischen den Übungsfahrbahnen sind mittlerweile brach gefallen.

Die unversiegelten Flächen des ehemaligen Bauhofes sind ebenfalls stark verbracht. Ein größerer Teil der geschotterten Flächen, die als Stell- oder Lagerflächen genutzt wurden, sind mittlerweile bereits mit einer dichten Ruderalflur bewachsen. Andere geschotterte Flächen sowie ein Teil der ursprünglich mit Gehwegplatten versiegelten Bereiche weisen eine mehr oder weniger stark lückige Vegetationsdecke auf. Daneben bestehen immer noch voll versiegelte Flächen ohne jegliche Vegetationsentwicklung.

Bei der neu zu überplanenden Fläche handelt es sich um einen Innenbereich, der von Wohnnutzungen umgeben ist und über Stiche an die Sauerlandstraße und die Kölner Straße angebunden ist. An der „Kölner Straße“, der „Uthmannstraße“ und der „Sauerlandstraße“ sind ausschließlich Wohnbaugrundstücke in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise (Mietwohnungsbau) vorhanden.

Östlich des Plangebietes finden sich unterschiedliche Bauformen vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus in ein- bis zwei-/dreigeschossiger Bauweise.

## **4. Planung**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung**

Das städtebauliche Konzept sieht von der Kölner Straße eine neue Hauptzufahrt in das rückwärtige Plangebiet über noch private Flächen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Brackwede – GBB – vor. Innerhalb des Plangebietes ist eine Schleifenerschließung mit einer weiteren Zu- und Abfahrt als untergeordnete Erschließung auf einer vorhandenen Straßenparzelle zur Sauerlandstraße hin geplant.

Die Straßenverkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt.

Für den Anschluss des Plangebietes an die regelmäßige städtische Müllabfuhr wird die innere Erschließung für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge – und für Rettungsfahrzeuge - ausreichend dimensioniert (6,0 m Breite).

Es ergibt sich folgendes rechnerische Verkehrsaufkommen ohne Berücksichtigung der Erschließungsgunst des Standortes durch den ÖPNV:

90 WE = 300 KFZ / Tag = 39 – 54 KFZ-Fahrten pro Spitzenstunde  
(13-18 % des KFZ/Tag-Aufkommens)

nach EAE 85/95, Anhang 2:

90 WE x 0,35 PKW / Spitzenstunde = 32 KFZ-Fahrten pro Spitzenstunde

Der überwiegende Teil der Neubebauung soll als Mietwohnungsbau in kleinen Einheiten (ca. 60 qm) errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils direkt den Gebäuden zugeordnet; im Wechsel werden Stellplätze und Carports angeboten.

Für die südöstliche Baufläche werden drei Reihenhaus- / Doppelhauszeilen, ebenfalls mit direkt zugeordneten Carports, vorgesehen.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Kölner Straße und Ecke Sauerlandstraße ist nur unzureichend mit Stellplätzen versorgt. Hierfür wird im rückwärtigen Bereich eine Garagenanlage mit 18 Einstellmöglichkeiten vorgesehen. Zusätzlich werden von der Kölner Straße zwischen den Wohngebäuden Stellplätze geplant.

Um eine möglichst optimale Belichtung und Besonnung zu bieten, werden die neuen Gebäude nach Süden und Westen ausgerichtet; somit ist die Erschließungsseite der Gebäude im Norden oder Osten.

Zentral in der Mitte gelegen, wird eine private Grünfläche geplant. Diese wird durch die Integration einer vorhandenen großkronigen Weide bestimmt. Durch den entsprechenden Ausbau der begleitenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich kann dieser Ort die Qualität eines Quartiersplatzes übernehmen.

Das städtebauliche Konzept sieht im zentralen Bereich ca. 63 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau und 12 Einheiten als Reihenhäuser vor, insgesamt also ca. 75 WE. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich an der Ecke Kölner Straße – Uthmannstraße eine Arrondierung mit zwei möglichen Baukörpern (insg. max. 16 WE) vorgesehen.

Zur nordöstlichen, neu entstandenen Wohnbebauung der angrenzenden Grundstücke wird durch die geplante Neubebauung der Mietgebäude ein größerer als der notwendige Grenzabstand eingehalten. Durch die teilweise Anordnung der Carports können sich die privaten Gärten ausreichend abschirmen.

Aufgrund des hier zusammenhängenden und in einem Eigentum verbleibenden Flurstückes 610 mit seiner umlaufenden Grundstücksgrenze ist es notwendig, abweichend von der bauordnungsrechtlichen Bestimmung des § 6 (11) Bauordnung NRW, festzusetzen, dass eine Grenzbebauung durch an der Nachbargrenze gebaute Stellplätze und Garagen (Carports) insgesamt 15,0 m überschreiten darf.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (300 – 400 m) der Bushaltestellen „Beckumer Straße“ „Uthmannstraße“, die von den moBiel-Buslinien 36 bzw. 121, 123, 128 bedient werden. Eine ÖPNV-Anbindung ist insbesondere durch die Buslinien 36 und 123 gewährleistet, die tagsüber im 20-bis 30-Minuten-Takt (sonntags alle 30 – 60 Minuten) verkehren und an der Bushaltestelle „Brackweder Kirche“ bzw. „Normannenstraße“ Umsteigemöglichkeiten zur Stadtbahnlinie 1 ins Bielefelder Stadtzentrum bietet. Das Plangebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung und –Erschließung auf.

Für die Buslinie 36 ist innerhalb der „Kölner Straße“ für die Befahrbarkeit im Zweirichtungsbetrieb weiterhin das bestehende Halteverbot aufrecht zu erhalten bzw. ggf. zu erweitern.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung liegen soll.

Es sind in dem gesamten Plangebiet Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unzulässig sind in dem Innenbereich des Plangebietes (WA 1):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen aber im Norden des Plangebietes im Kreuzungsbereich „Uthmannstraße / „Kölner Straße“ zulässig sein (WA 2).

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes der Wohnfunktion sowie der evtl. notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen in besonderer Weise Rechnung getragen wird.

Der Ausschluss der oben aufgeführten anderen allgemein zulässigen Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund

der Größe des Plangebietes, zum anderen sind generell für gewerbliche Nutzungen andere Standorte vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen mit einem Besucher- und Kundenverkehr soll zudem der inneren Erschließung Rechnung getragen werden, die keinen Durchgangsverkehr erlaubt, sondern ausschließlich in dem Innenbereich des Plangebietes auf eine Anliegererschließung bzw. eine Erschließung von Wohnbaugrundstücken und – quartieren ausgelegt ist.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugestaltung**

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit einer festgesetzten Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung auf dem Flurstück 610 im Osten eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit, bei einer mindestens Zweigeschossigkeit, geplant. Das dritte Geschoss wird dabei durch eine rückspringende Baugrenze als Staffelgeschoss definiert. Die Dachform der Mietwohngebäude soll als flach geneigtes Zelt- bzw. Walmdach (15° bis 25°) ausgeführt werden. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,00 m festgesetzt.

Für die Neubebauung im Westen wird ebenfalls eine maximale First- / Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt, wobei hier drei Vollgeschosse ohne die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss möglich sind.

Die Höhenentwicklung soll bei den Reihen- / Doppelhäusern durch die zulässige Dachneigung der Satteldächer von 35° bis zu 45°, der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,00 m geregelt werden.

Für die vorhandene und zu arrondierende Wohnbebauung entlang der „Kölner Straße“, der „Sauerlandstraße“ und der „Uthmannstraße“ werden bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden (maximale Dreigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 13 m bei einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 40° bzw. 45° und 58°).

### **4.3 Auswirkungen der Planung**

#### **4.3.1 Belange der Umwelt**

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

#### **4.3.1.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits genutzten Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbauzwecken.

In dem Geltungsbereich sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenverzeichnis der Stadt Bielefeld sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung 4017/3027 PG (Bielefelder Nr.: AS 188). Dieser hat, innerhalb eines insgesamt bebauten Bereichs liegend, keine Auswirkungen auf vorhandene und geplante Baugrundstücke.

Im Rahmen der Flächenumnutzung des Verkehrsübungsplatzes und des ehemaligen städtischen Bauhofes wird der Rückbau ehemals baulich genutzter Gebäude, Anlagen und versiegelter Flächen erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich der Standort einer ehemaligen, städtischen Gärtnerunterkunft mit Baumschulkulturen und Materiallagerflächen. Wasser- oder bodengefährdende Stoffe sind an diesem Standort nicht eingesetzt worden. Im Zuge des Rückbaues wird eine Gefährdungsabschätzung des Standortes vorgenommen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Verkehrsübungsplatz mit Verkehrskindergarten. Ein Großteil der Verkehrsübungsflächen besteht aus Schwarzdecken, deren ordnungsgemäße Entsorgung im Zuge des Rückbaues geklärt wird.

Im Rahmen der Baureifmachung soll eine Bestandsaufnahme der alten Bausubstanz sowie der Betriebsflächen hinsichtlich eventueller umweltrelevanter Beeinträchtigungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Umweltamt Stadt Bielefeld) vorgenommen werden, um eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung oder Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen sicherzustellen.

Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass innerhalb des Plangebietes bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren und dem Umweltamt Stadt Bielefeld vorzulegen. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind die o. g. Stellen umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können.

Durch Kontrolle des Umweltamtes der Stadt Bielefeld wird gewährleistet, dass die rückgebauten Standorte ggf. so saniert werden, dass gegen eine Folgenutzung Wohnen keine Bedenken bestehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können insoweit ausgeschlossen werden.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW, Stand 2004, liegt das Plangebiet im Bereich schutzwürdiger Böden (hier: Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial - tiefgründige Sand- und Schuttböden). Durch die Lage im Siedlungsgebiet sowie die teilweise bauliche Vornutzung kann der Planbereich jedoch als weitgehend anthropogen geprägt eingeordnet werden. Das Plangebiet ist trotz der Vornutzung im erheblichen Umfang nicht versiegelt.

Die Bodenversiegelung wird in dem Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Es wird eine Bilanz der heute versiegelten Flächen mit der Neuplanung erstellt. Die Verdichtung des Bodens wird auf den für die Wohnbebauung notwendigen Umfang beschränkt werden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Flächenumnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ohne Belang für die Planung.

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist eine wohnbauliche Nachverdichtung und die Flächenreaktivierung bereits vormals baulich genutzter Standorte im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Boden positiv zu bewerten.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nach hiesigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **4.3.1.2 Belange des Immissionsschutzes / des Klimas**

Die Verkehrszuwächse lt. Verkehrsmodell (Analyse 2008) erfordern eine Änderung der zugrunde zu legenden Lärmbelastung.

Hiernach ist für die Kölner Straße eine deutliche Lärmpegelerhöhung zu berücksichtigen. Lt. abschätzender Lärmermittlung gemäß RLS-90 erreichen die Immissionspegel an den straßenzugewandten Gebäudefassaden mehr als 65 dB(A) tags.

Darüber hinaus ist das rückwärtige Plangebiet auch nachts auf der Basis aktuellerer Grundlagen erhöht belastet.

Insgesamt wird der planbedingte Verkehr aber keinen wesentlichen Mehrlärm der Gesamtlärmbelastung durch anliegerbezogenen Verkehr entlang vorgenannter Straße und der geplanten Erschließungsstraße verursachen.

Aufgrund des ohnehin schon hohen Lärmbelastungsniveaus werden für die bestehende Wohnbebauung entlang der Kölner Straße (1. Baureihe) bauliche Lärmschutzvorkehrungen im Falle von Neubau und Umbau und / oder Nutzungsänderungen erforderlich.

Ein aktiver Schallschutz für das rückwärtige Plangebiet soll aus Gründen des Städtebaus und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen. Im vorliegenden Fall werden das Trennungsgebot sowie die Ermangelung städtebaulich tragfähiger aktiver Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

Da infolge der vorhandenen Gegebenheiten und Merkmale des Plangebietes (Topographie, Gebäudebestand, Platzverhältnisse und Gebäudehöhen, Zufahrten) eine Lärmschutzanlage nicht in Frage kommt sowie eine Abstandsregulierung ausscheidet, soll ein Schutz insbesondere für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsflächen innerhalb der Neubaufächen der WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> Gebiete durch Baulückenschluss mit Nebengebäuden /-anlagen und/ oder Einfriedungen eine Lärminderung, möglichst von > 10 dB(A), erreicht werden.

Es wird die Realisierung folgender Maßnahmen empfohlen:

- die Anordnung verglaster Wintergärten zur Kölner Straße hin orientierter Wohn- und Schlafräume zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen,
- die Umsetzung einer zur Kölner Straße hin lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone),
- Ein Lückenschluss mit Nebengebäuden /-anlagen und/ oder durch Einfriedungen zum Erreichen eines Immissionsschutzes insbesondere für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsflächen für das Plangebiet östlich der 1. Baureihe Kölner Straße Nr. 13 bis 31.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform im Stadtbezirk Brackwede. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt im Innenbereich, da nur hier potentielle Entwicklungsflächen planerisch zur Verfügung stehen. Die straßenbegleitende vorhandene überwiegend mehrgeschossige Bebauung ist zudem charakteristisch für den Siedlungsbau im Umfeld des Plangebietes.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen und zu bewerten.

Für die räumliche Planung im Stadtbezirk Brackwede ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dieses im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtung eines vorhandenen bereits wohngenenutzten Umfeldes.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort (Nachnutzung eines ehemaligen Geländes des Verkehrserziehungsgartens).

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und

Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich geräuschrelevanter Betriebe.

Für das Bezugsjahr 2008 ist eine Verkehrsmenge von 10.417 Kfz/24h und 9,7% LKW auf der Kölner Straße zugrunde zu legen. Da eine Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Kölner Straße nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld eine Schadstoffberechnung durchgeführt worden. Die Berechnung ergibt eine Unterschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV. Auch der Verkehr der übrigen umliegenden Straßen ist so, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Werte der 22. BImSchV eingehalten werden, Immissionskonflikte entstehen daher nicht.

Es befinden sich keine emittierenden Betriebe in relevanter Entfernung zum Plangebiet. Die Luft wird daher durch Gewerbe nicht erheblich vorbelastet und die Grenzwerte der 22. BImSchV werden eingehalten.

Der Planbereich bildet ein Stadtrand-Klimatop innerhalb einer Zone geringer Klimaempfindlichkeit. Die im Plangebiet bestehende Überwärmung kann aus bioklimatischer Sicht das menschliche Wohlbefinden beeinträchtigen.

Das Planungsvorhaben führt infolge der Flächenversiegelung zu einem Verlust gering klimaempfindlicher Fläche sowie zu einer Veränderung des Stadtrand-Klimatopes in ein Stadt-Klimatop. Die vorhandene Beeinträchtigung von Lufttemperatur, - feuchte und Windfeld wird verstärkt.

Das Vorhaben bedingt aus mikroklimatischer Sicht insgesamt eine zusätzliche Überwärmung innerhalb des Plangebietes mit bioklimatischer Unbehaglichkeit. Daher ist die geplante Wohnlage aus bioklimatischer Sicht benachteiligt.

Zur Erzielung eines für die Anwohner behaglichen Bioklimas im unmittelbaren Umfeld der geplanten Wohnnutzungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt bzw. Ersatz nicht zu erhaltender Pflanzung in dem Gebiet durch Begrünung und Anlage von den Gebäuden zugehörigen Gärten und Flächen,
- Entwicklung von Freiflächen / Gartenflächen,
- Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, Stellplatzflächen.

### 4.3.1.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB sind aus der Planung resultierende Eingriffe so einzustufen, als ob sie bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen entfällt formal die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen im Rahmen einer Grünordnungsplanung.

Dennoch sollen unabhängig von der formalen Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Abstimmung mit dem Projekt- / Vorhabenträger auf der Grundlage der Anwendung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß Arbeitspapier „Bielefelder Modell zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Es ist vorgesehen, dass der Projekt- / Vorhabenträger Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück, Gemarkung Senne I, Flur 8, Flurstück 1227 der WLF Windel Land- und Forstwirtschaft GmbH & Co KG, vertreten durch die Windel Verwaltungsgesellschaft mbH, Krackser Str. 12, 33659 Bielefeld, erbringen wird.

Der Eigentümer wird dem Projekt- / Vorhabenträger hierfür das Recht einräumen, auf einer Fläche von 2.332 m<sup>2</sup> (50 % der Fläche / des Kompensationsbedarfes gemäß formaler Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) entsprechende Maßnahmen durchzuführen und die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bewilligen.

Der Eigentümer wird durch einen forstwirtschaftlich ausgebildeten Planer oder durch Forstbehörden eine Fachplanung erstellen lassen. Die vom Eigentümer zur Verfügung zu stellende Fläche wird mit gebietstypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufgeforstet. Der Eigentümer übernimmt die Pflege, den Schutz und die gegebenenfalls notwendige Nachbesserung der aufgeforsteten Flächen für die ersten drei Jahre – sofern erforderlich, auch darüber hinaus – bis zur endgültigen Kultursicherung. Die nach Abnahme und Bestätigung der endgültigen Kultursicherung durch das Forstamt notwendigen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sollen dem Eigentümer obliegen. Diese Maßnahme widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen die innerhalb des Plangebietes vorhandene Trauerweide sowie Teile des sonstigen Baumbestandes erhalten werden. Die entlang der Süd- und Ostseite vorhandene randliche Gehölzeingrünung des Verkehrsübungsplatzes soll im Falle der hochstämmigen Bäume zugunsten der zu entwickelnden Baugrundstücke entfallen. Ein Belassen der Bepflanzung auf der Südseite hätte zudem Nachteile durch eine massive Verschattung der Freisitze.

Zudem ist bei einem weitgehenden Belassen des vorhandenen wilden Bewuchses mit langfristigen nicht absehbaren Problemen z.B. an Verkehrsflächen durch Wurzelhebungen oder bei der Herstellung des Lichtraumprofils für Verkehrswege zu rechnen.

### 4.3.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

### 4.3.3 Belange der sozialen Infrastruktur

#### Grundschule

Das Baugebiet befindet sich im Schuleinzugsbezirk der Vogelruthschule, welche eine dreizügige Einrichtung ist, die im Schuljahr 2008/09 insgesamt 256 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Der Raumbedarf von 12 Unterrichtsräumen kann im vorhandenen Raumbestand (12 Klassenräume, 5 Mehrzweckräume) voll abgedeckt werden. Durch die Planung sind im Durchschnitt drei zusätzliche Schüler pro Jahrgang an der Vogelruthschule ab Schuljahr 2010/11 abzuleiten.

Insgesamt wird die Schülerzahl an der Vogelruthschule auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung in dem Einzugsbezirk auf 279 im Schuljahr 2011/12 steigen.

Der daraus resultierende Raumbedarf bleibt unverändert bei maximal 12 Klassen, so dass sich keine Auswirkungen auf das Raumangebot ergeben.

Aspekte der Schulwegsicherung und der Schülerbeförderungskosten werden durch die Planung nicht tangiert.

#### Kinderbetreuungsplätze

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen für eine Neubebauung und Arrondierung innerhalb des Plangebietes ist mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfes an Kindertagesplätzen zu rechnen:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{rd. 79 Mietwohnungen (kleinere WE)} & \times 2,0 \text{ Bewohner} & = 158 \text{ Bewohner,} \\
 \text{rd. 12 Reihenhäuser o. Doppelhauseinheiten (größere WE)} & \times 3,5 \text{ Bewohner} & \\
 & & = \underline{42 \text{ Bewohner}} \\
 & & 200 \text{ Bewohner}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 200 \text{ Bewohner} \times \text{rd. } 20\% = 40 \text{ Bewohner im Alter von } 0 - 6 \text{ Jahren,} \\
 \text{hiervon rd. } 55\% = 22 \text{ Bewohner im Alter von } 3 - 6 \text{ Jahren.}
 \end{array}$$

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern.

Durch die Realisierung in mehreren Bauabschnitten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der ermittelte Bedarf durch die bestehenden Einrichtungen im Stadtbezirk aufgefangen werden kann.

#### Spielplatz

Durch die Neubebauung erhöht sich die Einwohnerzahl um maximal 200. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Mietwohnungen um kleinere Einheiten handelt,

die für ältere Menschen vorgesehen sind. Mithin lässt sich nur ein Spielflächenbedarf aus den 12 Reihenhäusern o. 12 Doppelhauseinheiten ableiten, der ca. 280 m<sup>2</sup> beträgt. In dem Plangebiet soll daher eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in der Mitte des Gebietes im Bereich der Trauerweide entstehen. Dabei ist die Aufstellung von Spielgeräten im Kronentraufbereich der Weide problematisch, da Weiden artbedingt vergleichsweise stärker durch Astbruch gefährdet sind. Die Verkehrssicherheit könnte in dem Bereich nur eingeschränkt gewährleistet werden.

Da keine Festsetzung bzgl. eines bestimmten Personenkreises mit einem Wohnbedarf festgesetzt wird (hier z.B. Wohnen für ältere Menschen), wird es ggf. erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der tatsächlichen Nutzung den entsprechenden Spielflächenbedarf erneut zu ermitteln und Möglichkeiten zur Deckung aufzuzeigen.

#### **4.3.4 Belange der technischen Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

##### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Verbandsklär-anlage „Obere Lutter“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen. Die Durchleitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld sind durch Einträge in das Grundbuch zu sichern und werden gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

##### Niederschlagswasser

Nach § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine erstmalige Bebauung, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, bereits vor dem 1.1.1996 bestanden hat, besteht keine Verpflichtung zur ortsnahen Beseitigung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.

Das Niederschlagswasser der Bebauung an der „Uthmannstraße“, „Kölner Straße“ und „Sauerlandstraße“ wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 10/83. Für die Einleitung in den Tüterbach besteht ein Planfeststellungsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 08.10.1980. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2009.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Neubaugrundstücke soll über einen innerhalb des Baugebietes zu erstellenden Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenwasserkanal in der „Sauerlandstraße“ zugeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstück Rhedaer Straße 12 erfolgt nach heutigem Kenntnisstand über die Entwässerungskanäle der ehemaligen Gärtnerunterkunft zur „Kölner Straße“. An das zu ergänzende Entsorgungsnetz muss dieses Grundstück angeschlossen werden (Durchleitungsrecht).

## **5. Sonstige planungsrelevante Aspekte**

### **5.1 Flächenbilanz**

Bruttobauland (Plangebietsgröße)	2,21ha
Nettobauland:	1,94 ha (87,5 %)
Verkehrsflächen:	0,24 ha (11,0 %)
Öffentliche Grünflächen:	0,03 ha ( 1,5 %)

### **5.2 Kosten**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger, die  
GBB Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e. G.  
Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender Vertrag über städtebauliche Leistungen liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bielefeld, im April 2009