

Anlage

C.1	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastoren- garten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB • Begründung Entwurfsbeschluss
------------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung

**Bebauungsplanes Nr. III / H 19
„Wohnen im Pastorengarten“**

Begründung

Entwurfsbeschluss

Begründung

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

Inhaltsangabe

	Seite
1 Bisherige Planungsschritte / Verfahren	3
2 Örtliche Gegebenheiten	4
3 Bestehendes Planungsrecht	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungsplan Nr. III / H 1.2	5
4 Planungsziele	5
5 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6 Verkehrliche Erschließung	6
7 Ver- und Entsorgung	7
8 Belange der Umwelt	8
8.1 Umweltprüfung	8
8.2 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz	8
8.3 Immissionsschutz	8
8.4 Stadtklima / Luftreinhaltung	11
8.5 Natur- und Artenschutz	11
9 Belange der sozialen Infrastruktur	13
9.1 Grundschule / Kinderbetreuung	13
9.2 Spielfläche	13
10 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	13
11 Kosten	13

1 Bisherige Planungsschritte / Verfahren

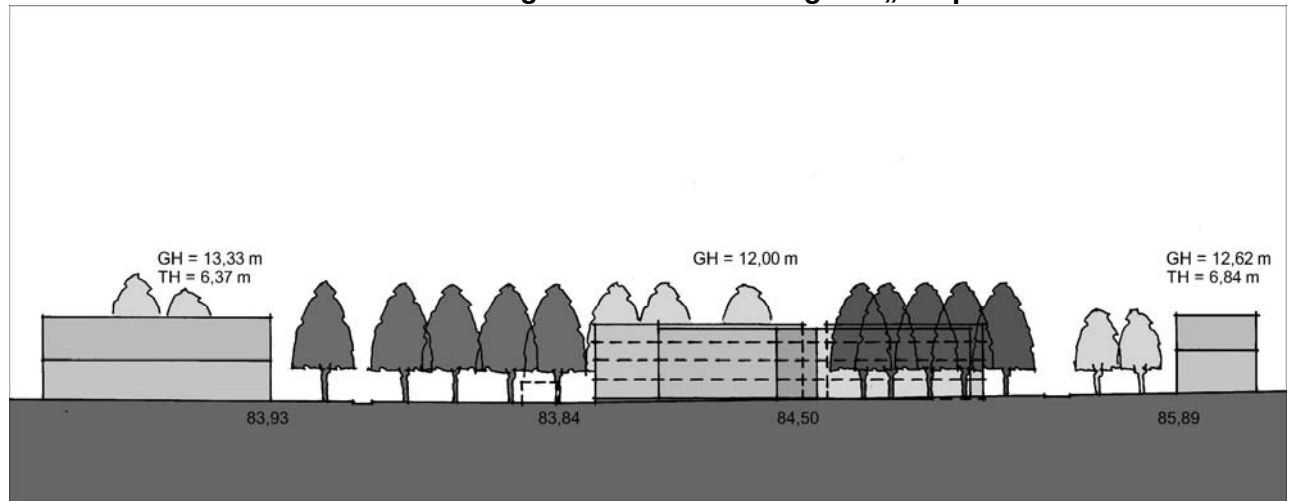
Innerhalb des Plangebietes sollen auf der Grundlage einer privaten Projektentwicklung 18 Servicewohnungen und einer Demenzwohngruppe mit 11 Plätzen sowie ca. 18 ergänzende Wohnungen entstehen.

Zur Vorbereitung für die Durchführung eines entsprechenden Architektenwettbewerbes wurde eine Machbarkeitsstudie (Drees & Huesmann · Planer, Bielefeld, April / Mai 2008) durchgeführt, mit dem Ziel, die grundsätzlichen, städtebaulichen Eckdaten zu untersuchen und Vorgaben zu definieren, die Bestandteil der Auslobung für den Architektenwettbewerb werden sollen.

Diese städtebaulichen Eckdaten sind:

- Die Fahrerschließung für die neu zu errichtenden Hochbauten soll ausschließlich von der „Heeper Straße“ erfolgen, damit die Oberlinstraße als Erschließung für den Kindergarten nicht belastet wird. Ein möglicher Anschlusspunkt liegt im Westen vom vorhandenen Fußweg bis maximal Beginn des Kurvenradius (heutige Zufahrt Gemeindehaus).
- Über den privaten Fußweg der Ev. Kirchengemeinde kann der Kindergarten an der Oberlinstraße von der „Heeper Straße“ aus weiter erreicht werden, ohne dass ein Konflikt mit der neuen Grundstückszufahrt entsteht.
- Die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück und im angrenzenden öffentlichen Grünzug werden bewertet und in Abstimmung mit dem Umweltamt auf Erhalt und Nicht-Erhalt abgestimmt. Die westliche Baumgruppe soll auf jeden Fall erhalten bleiben und zur Gliederung des Straßenraumes beitragen.
- Das Höhengefälle vom östlichen bis zum westlichen Fußpunkt der vorhandenen Gebäude an der „Heeper Straße“ beträgt ca. 2,00 Meter. Die vorhandenen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen der östlich und westlich angrenzenden Gebäude sollen durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten werden.
- Die geplante Bebauung soll sich entlang der „Heeper Straße“ und des östlichen Grünzuges erstrecken, um den südwestlichen Innenhofbereich freizuhalten und die angrenzende niedergeschossige Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Nördlich und östlich der geplanten Bebauung ist eine größere Konzentration städtebaulich unter Einhaltung der städtebaulichen Kennzahlen der Baunutzungsverordnung verträglich, da hier das Kirchengebäude mit Friedhof bzw. der öffentliche Grünzug sich anschließen.
- Eine maximal 4-geschossige Bebauung fügt sich aus vorgenannten Gründen städtebaulich ein und ermöglicht zum einen eine wirtschaftliche Ausnutzung bei gleichzeitigem Freihalten der Innenhoffläche mit Vernetzung zum Grünzug. Die beabsichtigte Bebauung bleibt deutlich unterhalb der vorhandenen und zu erhaltenden Baumkulisse im Norden und Osten.
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 festgesetzte Dachneigung von 32° - 35° soll nicht übernommen werden.
- Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundgrundstück nachgewiesen werden.

Schemaschnitt / Fassadenabwicklung von Norden entlang der „Heeper Straße“



Die Bezirksvertretung Heepen sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen im Mai 2008 einen Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines mehrstufigen Verfahrens zur Erlangung von Alternativen für das Vorhaben „Wohnen im Pastorengarten“ zugestimmt. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 13.10.2008 einstimmig empfohlen, den 1. Preis (Architekten Kruse und Mayer, Bielefeld / Nürnberg) als Grundlage der weiteren Bearbeitung vorzusehen.

Mit dem Wettbewerbsergebnis liegt eine städtebaulich vorabgestimmte Grundlage vor, die durch die weitere Bearbeitung / Überarbeitung des Plankonzeptes durch den Preisträger den Inhalt für die Aufstellung des Bebauungsplanes darstellt.

Aufgrund der Erörterungen der Planung in der Öffentlichkeit sind als Randbedingungen für die weitere Planung formuliert:

- ausschließliche Zulässigkeit als Dachform für die Hauptbaukörper an der Heeper Straße: „Satteldach“, Dachneigung 26 °, maximale Gebäudehöhe: 16,00 m,
- im rückwärtigen Bereich:
bei einer Bebauung mit „Satteldach“ für die Hauptbaukörper, Dachneigung 26 °, maximale Gebäudehöhe: 14,00 m bzw.
Bebauung mit „Flachdach“, maximale Gebäudehöhe 10,50 m.
Bei der Errichtung von 2 Baukörpern ist jedoch nur eine Dachform zulässig.

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

Der Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südlich der „Heeper Straße“ und grenzt im Osten an einen öffentlichen Grünzug, in dem ein Fußweg zum südlich angrenzenden Schul- und Sportgelände verläuft. Der Grünzug korrespondiert mit dem Areal der ev. Kirchengemeinde auf beiden Seiten der „Heeper Straße“, und schafft eine Vernetzung mit dem nördlich gelegenen Friedhof.

Sonst erstreckt sich zu beiden Seiten des Plangebietes entlang der „Heeper Straße“ überwiegend Wohnbebauung.

Das Gelände fällt insgesamt von Westen nach Osten um ca. 1,50 m ab.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet als auch auf dem angrenzenden öffentlichen Grünzug sind durch ein Fachbüro bewertet und mit dem Umweltamt auf Erhalt und Nicht-Erhalt abgestimmt worden. Die darin enthaltene westliche Baumgruppe soll auf jeden Fall erhalten bleiben und zur Gliederung des Straßenraumes beitragen. Weitere Bäume im Osten liegen im öffentlichen Grünzug.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar.

Die Darstellung erfolgt auch westlich des Geltungsbereiches, während südlich des Plangebietes und nördlich der Heeper Straße „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt ist. Östlich des Geltungsbereiches ist der vorhandene Grünzug als „Grünfläche“ dargestellt, an den sich wiederum „Wohnbaufläche“ anschließt.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.2 Bebauungsplan III/H 1.2

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III / H 1.2 (rv. 02.03.1981). Für den Bereich der Vorhaben ist entlang der Heeper Straße eine dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 32°- 35° festgesetzt. In Verbindung mit der max. möglichen Gebäudetiefe, der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung von 35° ist eine Gebäudehöhe von ca. 16,00 m erreichbar. Die Flächen mit dem vorhandenen Baumbestand im westlichen Plangebiet könnten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III / H 1.2 für Nebenanlagen und Stellplätze genutzt werden. Auf den südlichen Flächen sind zwei Baufelder für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Norden bzw. als Reines Wohngebiet im Süden festgesetzt. Eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist nach diesen Festsetzungen nicht möglich.

Daher ist ein Verfahren zur Neuaufstellung für diesen Bereich einzuleiten.

Durch den Bebauungsplan Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III / H 1.2 ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

4 Planungsziele

Die Bausubstanz der vorhandenen zwei Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, eine Sanierung ist aber auch vor dem Hintergrund des grundsätzlich veränderten Raumbedarfes nicht vertretbar.

Daher soll das Grundstück für die Überplanung und Schaffung eines attraktiven und zeitgerechten Wohnangebotes zur Verfügung gestellt werden.

Das ca. 5.200 m² umfassende Areal soll mit 18 Servicewohnungen und einer Demenzwohngruppe mit 11 Plätzen im Erdgeschoss sowie ca. 18 ergänzenden Wohnungen bebaut werden.

Die geplante Bebauung soll von der „Heeper Straße“ abgerückt im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes entstehen. Die der Bebauung in Richtung „Heeper Straße“ vorgelagerte Freifläche soll einerseits der Aufnahme von Stellplätzen dienen, andererseits mit dem vorhandenen und zusätzlich vorgesehenen Bewuchs einen grünräumlichen Zusammenhang mit dem Umfeld der Kirche / des Friedhofes nördlich der „Heeper Straße“ herstellen.

Für die nördliche Bebauung im Plangebiet ist ein einzelner viergeschossiger Baukörper vorgesehen, während für die südlich anschließende dreigeschossige Bebauung eine Teilung in zwei Gebäude ebenso denkbar ist.

Die beabsichtigte Bebauung mit Satteldach bleibt dennoch unterhalb der vorhandenen Baumkuppe im Norden und Osten.

Zwischen den Gebäuden ist ebenso wie in Richtung Westen und Süden die Gestaltung von Gärten vorgesehen.

Das Gemeindebüro der ev. Kirchengemeinde Heepen wird nach Abbruch des bestehenden Gebäudes einen Ersatz benötigen, der im Zusammenhang mit der Neubebauung im Plangebiet realisiert werden könnte.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Darin sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die beabsichtigte Wohn-Nutzung z.B. einer Wohnanlage mit Pflegewohngemeinschaft (Servicewohnungen und Demenzwohngruppe) ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“, entsprechend der Gebietstypik des Quartiers, grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet. Wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.

Die Wohnanlage mit Pflegewohngemeinschaft ist als Pflegeheim i.S. einer Anlage für gesundheitliche oder soziale Zwecke im „Allgemeinen Wohngebiet“ zudem zulässig. Hierin unterscheidet sich das Vorhaben z.B. von Jugendheimen, Landschulheimen, Internaten, Studentenwohnheimen etc.

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 mit einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze etc. festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist eine abweichende Bauweise mit maximal vier Vollgeschossen im Norden bzw. drei Vollgeschossen im Süden bei einer maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m an der „Heeper Straße“ bzw. 14,00 m im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.

Damit sind Baukörper über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes zulässig.

6 Verkehrsliche Erschließung

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der eine wichtige Wegeverbindung zum südlich liegenden Kindergarten darstellt und sich im Eigentum der ev. Kirchengemeinde befindet.

Die Fahrerschließung für die Wohnbebauung soll ausschließlich von der „Heeper Straße“ aus im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt erfolgen, damit die „Oberlinstraße“ als Erschließung für den Kindergarten nicht belastet wird.

Die aufgrund der beabsichtigten Bebauung im Planbereich erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, die über eine Zuwegung von der „Heeper Straße“ aus erschlossen werden soll. Das Plangebiet wird durch die Buslinie 26, deren Haltestelle „Tieplatz Kirche“ in der „Heeper Straße“ liegt, bedient.

Die vorhandene Bushaltestelle „Tieplatz Kirche“ in der „Heeper Straße“ bleibt von der geplanten Lage der Grundstückszufahrt unberührt.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Mischwasser-Überplanung „Heepen“. Das Schmutzwasser wird über die in der „Heeper Straße“ liegenden Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Das durch die Neubebauung anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der „Heeper Straße“, in der „Oberlinstraße“ und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal südöstlich des Gebietes (in der Grünfläche) angeschlossen werden.

Da sich im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen befinden werden, ist die Neuverlegung öffentlicher Schmutzwasserkanäle nicht erforderlich.

Nach § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort 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. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der „Heeper Straße“ kann wegen rechnerischer Überlastungen in diesem Bereich nicht erfolgen.

Das Niederschlagswasser der gesamten Fläche sollte ortsnah in den verrohrten Schlaudenbach eingeleitet werden. Der verrohrte Schlaudenbach befindet sich östlich des Gebietes in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Für die private Einleitung des Regenwassers in den Schlaudenbach ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ferner ist für den privaten Regenwasserkanal ein Durchleitungsrecht erforderlich (außerhalb des Plangebietes). Eine Kennzeichnung des Durchleitungsrechtes erfolgt im Bebauungsplan.

Alternativ könnte eine südliche Teilfläche des Gebietes (ein Streifen mit einer Tiefe von ca. 25 – 30 m) auch an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Oberlinstraße angeschlossen werden. Diese Teilfläche würde dann über die öffentliche Einleitungsstelle E 7 / 165 in den Baderbach entwässert. Für diese Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 28.02.2019 Az.: 360-41-E-Kom-07165).

Von einer Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet kann abgesehen werden, da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Aufgrund dieser Flächennutzung ist nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers zu rechnen.

Bei der derzeit beabsichtigten Nutzung als Altenwohnungen / Servicewohnungen eines Trägers soll die innere entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes komplett privat erfolgen. Sollte eine andere Nutzung (z. B. einzelne Wohnhäuser) zur Ausführung kommen, so sind aufgrund der im Rd. Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die

Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ getroffenen Festlegungen auch in privaten Wohnwegen öffentliche Kanäle zu verlegen, da sie dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten.

Westlich der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Netzstation der Stadtwerke Bielefeld GmbH werden im Plangebiet zur Erreichbarkeit der Station sowie für die Verlegung von Versorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Das Plangebiet erfüllt zudem die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig.

8.2 Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten.

Östlich tangiert die im Altdeponienverzeichnis unter der Nummer B 140 aufgeführte Altablagerung das Plangebiet. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um die genehmigte Verfüllung eines ehemaligen Siekes mit Boden und Bauschutt in einer Mächtigkeit von ca. 2 m. Die Verfüllung wurde ca. 1972 durchgeführt.

Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben keine auffälligen Werte. Beeinträchtigungen des Plangebietes gehen von dieser Altablagerung nicht aus.

Östlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Schlaudenbach, der aufgrund seiner Lage außerhalb des Plangebietes nicht tangiert wird.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind von der Planung nicht berührt.

8.3 Immissionsschutz

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (1999) erreichen die Immissionspegel im Umfeld der „Heeper Straße“ und damit im Nordwesten des geplanten Baufensters 70/60 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für WA 55/45 dB(A) tags/nachts werden deutlich überschritten und die Sanierungsgrenze (sog. enteignungsgleicher Eingriff) von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Entlang der nordöstlichen Grenze des geplanten nördlichen Baufensters ist mit Immissionspegeln von nahezu 65 dB(A) tags die Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung erreicht.

Rückwärtig in einer Distanz von rd. 25 m zur „Heeper Straße“ ist von einer Verkehrslärmvorbelastung von ≤ 60/50 dB(A) tags/nachts auszugehen. Die vorgenannten Orientierungswerte werden überschritten. Die Lärmbelastung ist mischgebietstypisch.

Insgesamt ist das Planungsvorhaben im Straßenumfeld infolge des Verkehrslärms konfliktreich und bedarf ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Erheblichkeit der Lärmeinwirkungen einer besonderen Planrechtfertigung.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a)

Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform im Ortsteil Heepen. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt an den Hauptverkehrsstraßen, da nur hier potentielle Entwicklungsflächen planerisch zur Verfügung stehen. Die straßenbegleitende Bebauung ist zudem charakteristisch für den Siedlungsbau in dem Ortsteil.

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.

Für die räumliche Planung im Ortsteil Heepen 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, der bereits baulich genutzt wird und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

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:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

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 einen 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.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt, die Festsetzung eines Mischgebietes / Dorfgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung auf-

grund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zu Grunde gelegt werden kann,

- demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden,
- bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen ...“, herangezogen. Danach stellt mindestens ein Einhalten der Grenzwerte für Mischgebiete nach 16. BImSchV die Erfüllung der Forderung nach der Ermöglichung von „gesundem Wohnen“ dar.

b)

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartige Emissionsorte) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung in dem Ortsteil).

Die seitens der Planung bereits vorgesehene Abstandsvergrößerung zwischen der nordöstlichen Baufenstergrenze und der „Heeper Straße“ wirkt um rd. 10 dB(A) lärm mindernd, im Nordwesten um rd. 5 dB(A) lärm mindernd.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Ein aktiver Lärmschutz kann jedoch aufgrund der örtlichen Situation (Erschließung des vorhandenen Grundstückes von der „Heeper Straße“) nicht durchgehend, dem Schutzzweck entsprechend, errichtet werden.

Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Es bestehen erschwerende räumliche Rahmenbedingungen für die Realisierung eines effektiven aktiven Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzanlage oder durchgehend vorgelagerten Nebengebäude entlang der Nordgrenze des Baufensters aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der eingeschränkten Platzverhältnisse und der Erschließung.

Darüber hinaus ermöglicht die geplante abweichende Bauweise einschließlich der Zulässigkeit eines Gebäudes (1. BR) von > 50 m teilweise lärmabgeschirmter Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sowie die Lärminderung im Bereich der nach Süden angrenzenden Wohngrundstücke. Insgesamt ist aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes entlang der lärmabgewandten Südfassade von der Einhaltung der wohngebietstypischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 auszugehen.

Aufgrund des weiterhin erfolgenden seitlichen Schalleinfalls von der „Heeper Straße“ aus wird die Lärmbelastung in den östlichen und westlichen Außenwohnbereichen im EG aber mehr als wohngebietstypisch verbleiben. Dies betrifft auch die nördlichen und seitlichen Außenwohnbereiche der rückwärtig geplanten Wohngebäude (2. Baureihe).

Entlang der Südfassaden ist aber von einer Einhaltung der vorgenannten Orientierungswerte auszugehen.

c)**Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen**

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Die Vorlagerung eines geschlossenen Laubengangs entlang der Nordseite des zur „Heeper Straße“ nächstgelegenen Gebäudes ist als bauliche Maßnahme zur Lärminderung z.B. dort vorzusehen, wo lärmempfindliche zum dauerhaften Wohnaufenthalt bestimmte Räume angeordnet werden.

Um darüber hinaus eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der hohen Lärmbelastung für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche zu erzielen, wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen:

„Die neuen Gebäude im nördlichen Bereich an der Heeper Straße (1. Baureihe – WA – 4-Geschosse als Höchstmaß) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Die Wohnungsgrundrisse sind bei den Neubauten so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.“

Mit den getroffenen Festsetzungen / Maßnahmen kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung genauso entsprochen werden, wie der Fortentwicklung des Standortes.

Belange des anlagenbezogenen Lärms / Gewerbelärms sind von der Planung nicht betroffen. Gewerbliche Schadstoffkonflikte sind nicht bekannt.

8.4 Stadtklima / Luftreinhaltung

Aufgrund der mit der Planung verbundenen größerflächigen Versiegelung im Vergleich zum Bestand wird sich die Überwärmung inmitten des Stadtklimatops verstärken. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu den beiden nördlich und östlich gelegenen Grünflächen, dem kleinräumigen Luftaustausch und der dadurch noch günstigen Belüftung im nördlichen und östlichen Plangebiet bleibt der Charakter des gering klimaempfindlichen Stadtklimatops insgesamt bestehen.

Der Verkehr der umliegenden Straßen ist so gering, dass im Bereich der geplanten Bebauung die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden.

8.5 Natur- und Artenschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst den alten Pastorengarten in Bielefeld-Heepen. Es handelt sich um einen parkartigen, z.T. verwilderten Garten mit alten Baum-, Obstbaum- und Efeubeständen. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz den Großteil des Plangebietes als schutzwürdiges Biotop BK-3717-563 in das Biotopkataster des Landes NRW aufgenommen. Der Bereich des Bebauungsplanes bildet das Kernstück des schutzwürdigen Biotops.

Mit der Anwendung des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanung im

Zusammenhang mit der Nachnutzung nicht gegeben.

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

Aufgrund der vorhandenen naturnahen Strukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere für Vögel und Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Da nach § 42 (1) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten ist, den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern, ist unter Berücksichtigung der besten verfügbaren wissenschaftlichen Mittel, der Nachweis zu führen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen ist.

Hierzu ist eine „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung“ (Garten- und Landschaftsarchitekten Kortemeier & Brokmann, Herford, August 2009) durchgeführt worden (siehe Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan).

Die Voreinschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Grundlage der für das Planungsgebiet ausgewerteten Daten kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Voreinschätzung zu dem Ergebnis, dass die Planung im Sinne der §§ 19 (3) BNatSchG und 42 (1) BNatSchG bei Durchführung entsprechender Minderungsmaßnahmen für planungsrelevante Säugetiere und Vogelarten nicht zu erheblichen populationsrelevanten Auswirkungen führt und als zulässig einzustufen ist.

Zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen (z.B. Käfer, Libellen, Spinnen etc.) und Pflanzenarten ergibt entweder die Auswertung des Informationssystems geschützte Arten des LANUV keine Hinweise oder entsprechende artspezifische Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden (z.B. für Amphibien und Reptilien).

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten, sind somit nicht erkennbar.

Unter die Sonstigen Hinweise wird in den Bebauungsplan folgende Formulierung aufgenommen:

Bei Durchführung der in dem Anhang zu der Begründung (Artenschutzrechtliche Vorabschätzung: Garten- und Landschaftsarchitekten Kortemeier & Brokmann, Herford, August 2009) beschriebenen Minderungsmaßnahmen werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Populationen der möglicherweise betroffenen Vogelarten vermieden. Die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops ist mit der Planung nicht verbunden. Die Planung wird damit auf Grundlage der vorliegenden Daten im Sinne der §§ 19 (3) und 42 (1) BNatSchG als zulässig eingestuft.

Die Minderungsmaßnahmen sind auch bei der Bauzeitenplanung sowie der Bauphase zu beachten.

Die Belange des Baumschutzes entsprechend des Beschlusses des UStA vom 16.06.2009 (Drucks.-Nr. 6820: „Baumschutz in Bielefeld“) finden Berücksichtigung durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB.

9 Belange der sozialen Infrastruktur

9.1 Grundschule / Kinderbetreuung

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben im Wesentlichen im Sinne des Seniorenwohnens handelt, ist nur in Einzelfällen mit einem Zuzug von Schulkindern zu rechnen, so dass keine Auswirkungen auf die Schülerzahlen der Grundschule „Am Homersen“ erwartet werden.

Bei einer geplanten Errichtung von 18 Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von mindestens 7 zusätzlichen Plätzen für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren. Unter Berücksichtigung des Rechtsanspruches an Betreuungsplätzen muss von der Schaffung weiterer Betreuungsplätze ausgegangen werden. Möglich wären Aufstockungen / Anbauten an der bestehenden Einrichtung „Kinderbrücke“ Oberlinstraße oder die befristete Nutzung eines Gebäudes im Plangebiet. Der entstehende Bedarf des südlich des Plangebietes liegenden Oberlin-Kindergartens kann durchaus mit einer weiteren Tagesgruppe innerhalb der Neubebauung gedeckt werden. Auf eine Erweiterung des vorhandenen Kindergartengebäudes kann dann verzichtet werden.

Die Bedarfsstruktur an Betreuungsplätzen muss auf der Grundlage der tatsächlich eintretenden Nutzung der Wohnungen vor dem Hintergrund des Seniorenwohnens mit Baubeginn / Bezugsbeginn ermittelt werden.

9.2 Spielfläche

Die derzeitige Planungskonzeption geht hauptsächlich von der Entwicklung von Wohnungen für ältere und demenzkranke Menschen aus.

Vor diesem Hintergrund kann auf die Berücksichtigung des neu entstehenden Spielflächenbedarfes verzichtet werden.

Wenn die zu schaffenden Wohneinheiten einen Spielplatzbedarf auslösen sollten, ist der zusätzliche Spielflächenbedarf zu bestimmen. Da es sich um eine relativ geringe Anzahl von Wohnungen handelt, kann der Bedarf auf einem noch zu errichtenden privaten Spielplatz auf der privaten Grundstücksfläche des Vorhaben- und Projektträgers gedeckt werden. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld i.V.m. § 9 (2) BauO NRW.

10 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in ca. ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	0,52	100 %
Plangebietsgröße	0,52	100 %

Das ca. 5.200 m² umfassende Areal soll mit 18 Servicewohnungen und einer Demenzwohngruppe mit 11 Plätzen im Erdgeschoss sowie ca. 18 ergänzenden Wohnungen bebaut werden.

11 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Für die Baumschutzmaßnahmen bzw. ggf. die Herstellung der Abpflanzung entlang der öffentlichen Grünfläche sowie für die Deckung des neu entstehenden Spielflächenbedarfes entstehen Kosten, die vom Investor zu tragen sind.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger 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. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Bielefeld, Januar 2010