

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“

Teil A 2

Nutzungsplan und Gestaltungsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
-Entwurf-



Übersichtsplan (topographische Karte ca. 1:25.000)

Bauamt 600.42

Inhaltsangabe

Seite

Anlage Teil A 2

Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ -Entwurf- 1 - 43

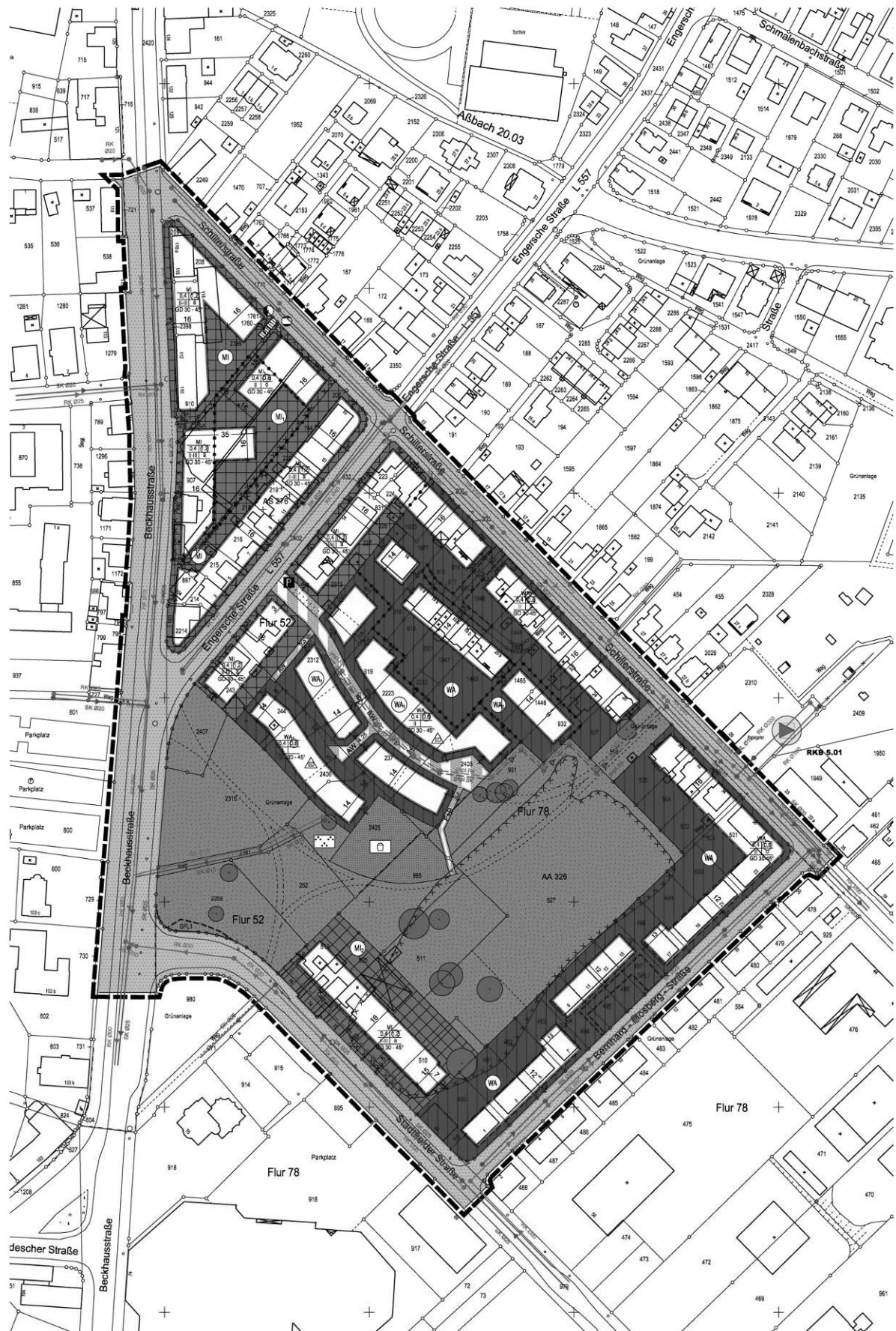
Übersichtsplan	1
Nutzungsplan	3
Gestaltungsplan	4
Angabe der Rechtsgrundlagen	5
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	6 - 18
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	19

Begründung

1. Allgemeines	20
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	20 - 21
Bestandsplan	22
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	23
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	23 -
4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes	25 - 28
4.2 Belange des Verkehrs	28 - 31
4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	31
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung	31 - 33
4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	33 - 34
4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	34
4.7 Belange des Umweltschutzes	35 - 39
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40 - 42
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen	
5. Bodenordnung	42
6. Erschließungsanlagen	42
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	43
8. Kostenschätzung	43
9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	43

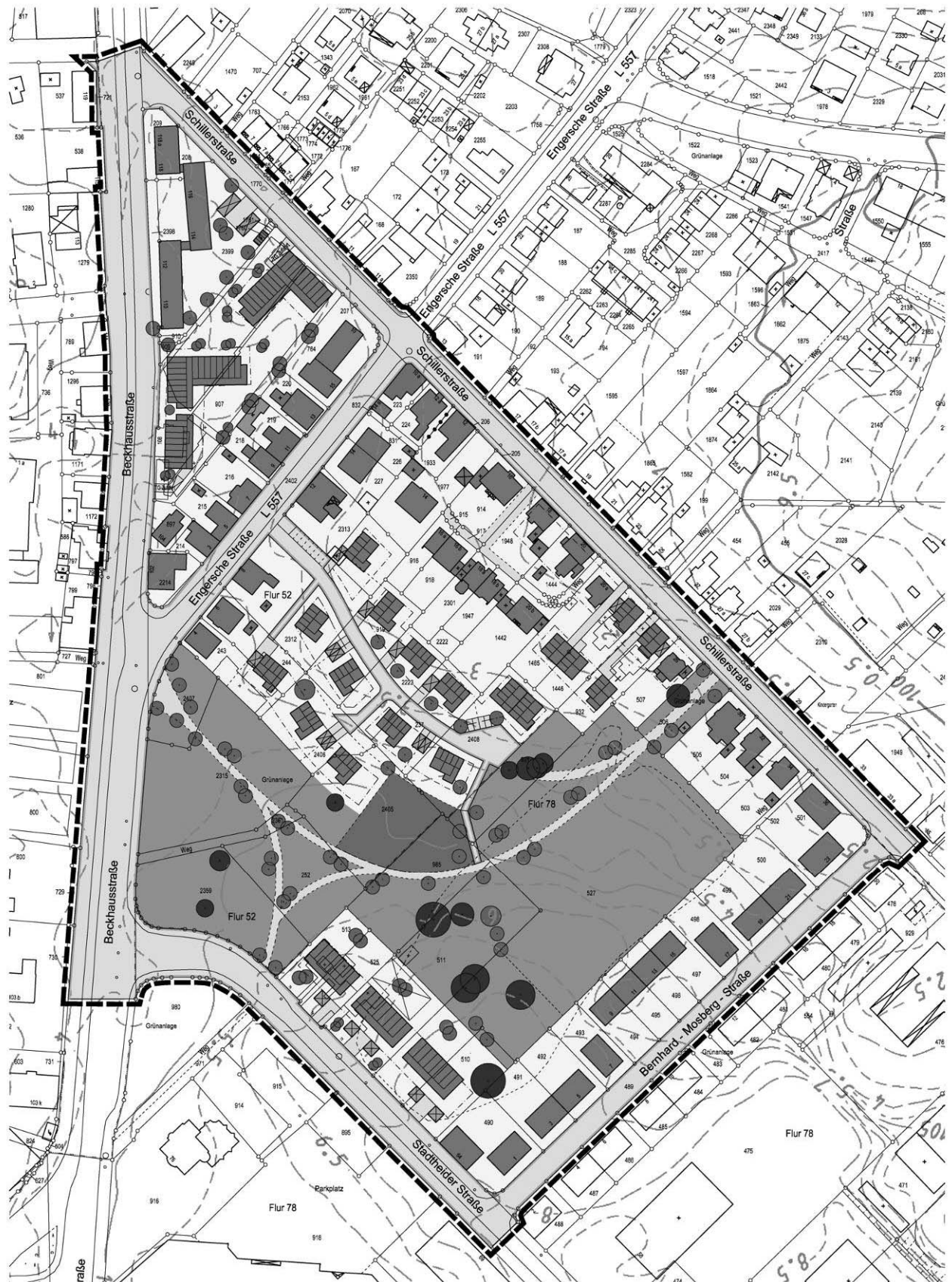
Bebauungsplan – Entwurf -

Nutzungsplan (unmaßstäblich)

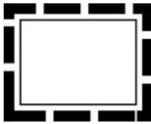
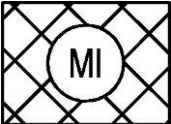


Bebauungsplan - Entwurf -

Gestaltungsplan (unmaßstäblich)



	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA WA 1 + WA 2  MI + MI 2 MI 1	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO In den WA - Gebieten sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. In den WA 1 und WA 2 - Gebieten sind <u>alle</u> Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. <u>Hinweis:</u> Bedingte Festsetzungen für das WA 2 - Gebiet siehe Ziffer 10. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte siehe Ziffer 7.3 1.2 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO In den MI und MI 2- Gebieten sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 2 sind nur bis max. Im MI 1- Gebiet sind <u>nur</u> Wohngebäude gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nach § 1 (8) i.V.m. (7) BauNVO zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. <u>Hinweis:</u> Bedingte Festsetzungen sowie Kennzeichnungen von Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht für Teilbereiche im MI, MI 1 und MI 2- Gebiet siehe Ziffer 10 und 11.

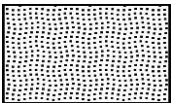
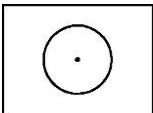
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB																								
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4																								
0,8	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8																								
II	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II																								
II-III	 Zwei Vollgeschosse als Mindestgrenze und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze																								
	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Im Plangebiet sind folgende Traufhöhen (TH) zulässig: <table><tr><td>WA =</td><td>TH max. 7,50m</td><td></td></tr><tr><td>WA 1+ WA 2 =</td><td>TH max. 4,50m</td><td></td></tr><tr><td>MI + MI 2=</td><td>TH max. 10,50m</td><td>bei II-III Vollgeschossen</td></tr><tr><td>MI 1=</td><td>TH max. 7,50m</td><td>bei II Vollgeschossen</td></tr></table> Im Plangebiet sind folgende Firsthöhen (FH) zulässig: <table><tr><td>WA =</td><td>FH max. 13,50m</td><td></td></tr><tr><td>WA 1+ WA 2 =</td><td>FH max. 10,50m</td><td></td></tr><tr><td>MI + MI 2=</td><td>FH max. 16,50m</td><td>bei II-III Vollgeschossen</td></tr><tr><td>MI 1=</td><td>FH max. 13,50m</td><td>bei II Vollgeschossen</td></tr></table>	WA =	TH max. 7,50m		WA 1+ WA 2 =	TH max. 4,50m		MI + MI 2=	TH max. 10,50m	bei II-III Vollgeschossen	MI 1=	TH max. 7,50m	bei II Vollgeschossen	WA =	FH max. 13,50m		WA 1+ WA 2 =	FH max. 10,50m		MI + MI 2=	FH max. 16,50m	bei II-III Vollgeschossen	MI 1=	FH max. 13,50m	bei II Vollgeschossen
WA =	TH max. 7,50m																								
WA 1+ WA 2 =	TH max. 4,50m																								
MI + MI 2=	TH max. 10,50m	bei II-III Vollgeschossen																							
MI 1=	TH max. 7,50m	bei II Vollgeschossen																							
WA =	FH max. 13,50m																								
WA 1+ WA 2 =	FH max. 10,50m																								
MI + MI 2=	FH max. 16,50m	bei II-III Vollgeschossen																							
MI 1=	FH max. 13,50m	bei II Vollgeschossen																							
	TH max 9.00m OK Attika max 7.50m Staffelgeschoss II I Ausnahme: Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Oberkante der Attika des Gebäudes hat jedoch die Höhe der ursprünglich festgesetzten Traufhöhe einzuhalten. Systemschnitt mit Staffelgeschoss																								

	Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>obere Bezugspunkte:</u> • Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Traufhöhe</u> der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. • Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Firsthöhe</u> die Oberkante der Dachhaut vom First (Firstabdeckung). <u>untere Bezugspunkte:</u> • Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der fertig gestellten privaten Verkehrsfläche maßgebend. Die Höhen sind an der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite zu bemessen.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o  a — · — · — · —	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise In den WA 1 und WA 2- Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zulässig. abweichende Bauweise: In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist eine abweichende Bauweise entweder ohne seitlichen Grenzabstand oder mit seitlichem Grenzabstand bis max. 3,00 m zulässig. 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze

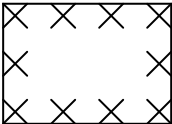
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	In den <u>WA 1+ WA 2</u> – Gebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.
5	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Carp / St	5.1 <u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziffer 5.2). Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. 5.2 <u>Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze</u> gemäß §§ 12 BauNVO <u>Zweckbestimmung:</u> Carports / Stellplätze Innerhalb der mit 'Carp / St' gekennzeichneten Flächen im MI 2-Gebiet sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports zulässig. <u>Hinweis:</u> <i>Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.1.1</i>

6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
F+R BW P AW	6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 6.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - öffentlich – 6.3 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - öffentlich – <u>Zweckbestimmung:</u> Fuß- und Radweg Befahrbarer Wohnweg Parkplatz 6.4 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - privat – <u>Zweckbestimmung:</u> Anliegerweg <u>Hinweis:</u> Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen siehe Ziffer 7.3.

7	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
GFL 1 GFL 2	7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität / Netzstation (vorh. Trafostation) Gas (vorh. Erdgasreglerschrank) 7.2 <u>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB vorhandener Regenwasserkanal vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal geplante Schmutzwasserkanal <u>Hinweis:</u> <i>Bezüglich einzuhaltender Schutzflächen siehe auch Ziffer 9.1</i> 7.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB bei schmalen Flächen 7.3.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld. 7.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

	<u>nur textlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL):</u> 7.3.3 <u>GFL innerhalb der privaten Anliegerwege:</u> Die privaten Verkehrsflächen -Anliegerwege- (Ziffer 6.4) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. 7.3.4 <u>GFL innerhalb privater Grundstücksflächen im WA+WA 2 Gebiet:</u> Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke an der Schillerstraße (zweite Baureihe im WA und WA 2-Gebiet) ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für einzelne rückwärtige Grundstücke ist ausgehend von der Schillerstraße in einer Breite von mind. 3,00m vorzusehen. 7.3.5 <u>GFL innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche:</u> Für die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (geplanter RW- und SW-Kanal) ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zwischen der Schillerstraße und dem festgesetzten befahrbaren Wohnweg in einer Breite von mind. 4,00m vorzusehen. <u>Hinweis</u> Siehe auch Ziffer 13 Sonstige Hinweise
8	Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b) BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
   	8.1 <u>öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Parkanlage Kinderspielplatz <u>Hinweis:</u> Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten innerhalb der öffentlichen Grünfläche siehe Ziffer 7.3. 8.2 <u>Zu erhaltende Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9	Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.
	9.2 <u>Verkehrslärm</u> Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen in den Mischgebieten sind Gebäude entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße und Stadtheider Straße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A), in Schlafräumen nachts 35 dB(A) und in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen sind die Gebäude Schillerstraße Nr. 12 bis 36 und Stadtheider Straße Nr. 64 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen 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. Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude sind die Wohnungsgrundrisse der 1. Baureihe entlang der Beckhausstraße, der Engerschen Straße, der Stadtheider Straße und der Schillerstraße so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Auf straßenseitige offene Balkonen und Loggien sollte verzichtet werden.

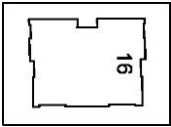
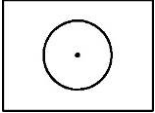
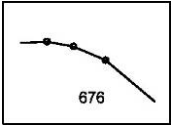
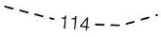
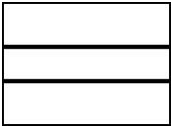
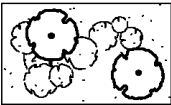
10	Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB
	10.1 Bedingte Festsetzungen im WA 2 Gebiet Die Zulässigkeit der rückwärtigen Bebauung (zweite Baureihe) für die Grundstücke im WA 2- Gebiet ist an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die außerhalb des geplanten Baufensters (erste Baureihe) liegenden Bestandsgebäude im WA 2- Gebiet abgerissen werden. <u>Hinweis:</u> <i>Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten siehe Ziffer 7.3.</i> 10.2 Bedingte Festsetzungen im MI-, MI 1- und MI 2-Gebiet Im Bereich der -in der Planzeichnung gekennzeichneten- Altablagerungsfläche ist die Zulässigkeit der Bebauung an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die zugelassene bauliche Nutzung erst dann verwirklicht werden darf, <i>(Randbereich der Altdeponie AA 326 im MI 2-Gebiet)</i> • wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück zuvor konkrete Untersuchungen im Hinblick auf Standsicherheit und abfalltechnischer Beurteilung des Aushubmaterials durchgeführt hat. <i>(Altlastverdachtsflächen im MI, MI 1-Gebiet)</i> • wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück konkret den Nachweis erbracht hat, dass zusätzliche bodenschützende Maßnahmen im Einzelfall nicht erforderlich sind, weil die einschlägigen Werte auf diesem Grundstück eingehalten werden. Oder wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück zuvor konkrete Maßnahmen –z.B. Bodenaustausch oder bestimmte Sicherungsmaßnahmen gegenüber Altlasten– durchgeführt hat. <u>Hinweis:</u> <i>Kennzeichnung der Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht siehe Ziffer 11</i>
11	Kennzeichnung von Flächen mit potenziell gefährdenen Einwirkungen gemäß § 9 (5) 3 BauGB
 AA 326 AS 276	<u>Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht:</u> <i>Altablagerungsfläche (Altdeponie AA 326)</i> Umgrenzung einer Fläche, deren Böden erheblich mit folgenden umweltgefährdeten Stoffen belastet sind: Industrie- und Hausmüllablagerungen aus der Zeit von ca. 1920 – 1945. (Näheres ist der Begründung unter Ziffer 4.7 zu entnehmen.) <i>Altlastverdachtsflächen</i> Die Standorte der ehem. Gärtnerei (Beckhausstraße 108) sowie der ehem. chemischen Reinigung (AS 276, Engersche Straße 11) sind als Flächen mit Bodenbelastungsverdacht einzustufen. Im Vorfeld zu Nutzungsänderungen sind daher entsprechende Untersuchungen erforderlich.

12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
GD 30° - 45° PD 5° - 10°	12.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> 12.1.1 <u>Vorgärten</u> Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den diesen zugewandten vorderen Gebäudefronten als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (Vorgartenbereich). Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als ½ der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Außer in den dafür festgesetzten Bereichen (Carp/St im MI 2 Gebiet siehe Ziffer 5.2) sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. <i><u>Hinweis:</u></i> <i>Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen siehe Ziffer 5</i> 12.1.2 <u>Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche</u> Im Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im südlichen Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. 12.1.3 <u>Einfriedungen im Vorgartenbereich im WA 1 Gebiet</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. 12.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u> 12.2.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u> Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung 30° - 45° zulässig. Für Pultdächer (PD) ist nur eine Dachneigung von 5° - 10° zulässig Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sowie Dacheingrünungen zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

	Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.
12.2.2	<u>Dachaufbauten und –einschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.
12.3	<u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-</u>
12.3.1	<u>Sockelhöhe</u> Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.
12.3.2	<u>Gebäudebreite</u> Im <u>WA 1- und WA 2-</u> Gebiet darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00 m - gemessen rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Gebäudelänge anzuordnen. In den WA-, MI-, MI 1- und MI 2- Gebieten kann für den Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Breite von max. 14,00 m zugelassen werden
12.3.3	<u>Gebäudelänge</u> Im <u>WA1- und WA 2-</u> Gebiet darf die Länge des Hauptbaukörpers max. 20,00 m - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung – betragen. Die Hauptfirstrichtung ist senkrecht zur Gebäudebreite anzuordnen.

	12.3.4 <u>Farbgebung und Material</u> Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten. Fassadenbegrünung für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind zulässig. Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn. 12.3.5 <u>Werbeanlagen</u> Im Mischgebiet MI, MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sowie WA 2 sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen als Wandschild mit max. 0,5qm und an der Stätte der Leistung zulässig. Im Misch- und allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Werbeanlagen je Grundstück zulässig. Sie dürfen bis zur Höhe Unterkante Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur in einer Höhe von max. 2,50m zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
13	Sonstige Hinweise
	13.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 13.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

	13.3 <u>Grundwassermessstellen</u> Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind im Umweltamt der Stadt Bielefeld einzuholen. 13.4 <u>Kampfmittelüberprüfung</u> Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle –Tel. 0521/512301- oder die Polizei –Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen. Im südlichen Plangebiet kann eine –derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. 13.5 <u>Hausdrainageleitungen</u> Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden. 13.6 <u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u> Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes sind mit der Stadt bzw. dem Versorgungsträgern abzustimmen. Die Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den festgesetzten Grundstücks- und Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können. 13.7 <u>Begrenzung des Bodenversiegelung</u> Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hoffflächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu errichten).
--	--

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
     II/2/56.00 	<u>Nutzungsplan</u> vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandener, eingemessener Baum vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer Höhenlinie mit Angabe der Geländehöhen in Meter ü. N.N. (aus DGK 5, nicht verbindlich) Grenze benachbarter Bebauungspläne Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne Begrenzung der vorh. Altdeponie
    	<u>Gestaltungsplan</u> Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach Vorschlag für neue Grundstücksgrenze Vorschlag für eine Garage/ Carport mit Zufahrt Öffentliche und private Verkehrsfläche Vorschlag Baum- und Strauchpflanzungen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“

für das Gebiet zwischen Beckhausstraße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße

-Stadtbezirk Schildesche-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ für das Gebiet zwischen Beckhausstraße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße wird gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neu aufgestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Entwicklung und Ordnung des Plangebietes geschaffen werden.

Der seit 07.03.1959 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II /2/15.00 enthält Festsetzungen für umfangreiche Verkehrsflächen (Auffahrt zur B 61n). Aufgrund dieser Festsetzungen sind bisher auf einem Großteil der Freiflächen im Plangebiet andere Nutzungen unzulässig.

Weiterhin sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. II/2/15.00, im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Bernhard-Mosberg-Straße, angrenzend zur geplanten Auffahrt B61neu, Flächen für Kleingärten festgesetzt.

Mit der seit August 2006 wirksamen 140. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Straßennetz im nördlichen Stadtgebiet neu geordnet. Innerhalb des Plangebiets ist jetzt die Weiterentwicklung von Wohn- und Mischgebietsnutzungen unter Wahrung eines Ost-West-Grünzuges möglich.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um weitgehend erschlossene Brachflächen im innerstädtischen Raum. Aus ökologischen Gründen sollte einer Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben werden.

Das ca. 9,4 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtbezirks Schildesche und ist über die Beckhausstraße, Engerschen Straße und Stadtheider Straße (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) sowie über die Schillerstraße und Bernhard-Mosberg-Straße (30er-Zone) an das Straßennetz angebunden.

Das Gelände des Plangebietes weist eine geringe Neigung in Richtung Norden von ca. 3m auf 100m Entfernung auf (weniger als 2° Neigung). Dies entspricht einer leichten Nordhanglage.

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend von Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) geprägten, innerstädtischen Bereich. Im Nordwesten grenzen Einrichtungen des Johanneswerkes sowie Wohnbereiche an. Nordöstlich befinden sich weitere Wohnquartiere. Der Bereich südlich und südöstlich ist von gewerblichen Nutzungen geprägt.

Im näheren Umfeld befindet sich ein gutes Angebot an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Discountmärkte, Baumarkt, kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Friseur, Textilien, Kindergarten, etc.). Ein weitergehendes Versorgungsangebot ist durch die Nähe zur Innenstadt und zum Ortskern Schildesche (ca. 1,5 km) gegeben.

Entlang der Beckhausstraße verläuft die Trasse der Stadtbahnlinien 1 und 13. Die nächste Stadtbahnhaltestelle „Am Johanneswerk“ befindet sich in ca. 150m Entfernung südwestlich zum Plangebiet. Eine weitere Stadtbahnhaltestelle befindet sich nördlich in Höhe der Deciusstraße. Die Buslinie 31, mit Haltestellen an der Rappoldstraße und Deciusstraße, verläuft nordöstlich des Plangebietes.

Im nördlichen Plangebiet, entlang der Beckhausstraße und der Engerschen Straße ist straßenbegleitend eine überwiegend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnungen, Fahrschule, Versicherung, Blumen, Garten- Landschaftsbau, Tischlerei, Textilien etc.) vorhanden. Die Wohnnutzungen befinden sich überwiegend in den oberen Geschossen.

Die im nördlichen Innenbereich (nördlich der Engerschen Straße) bestehende Gärtnerei mit Gewächshäusern und Verkaufsgebäude zur Beckhausstraße wird derzeit nicht genutzt.

Im südlichen Plangebiet entlang der Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße ist straßenbegleitend eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise anzutreffen.

Südlich der Schillerstraße sind einige rückwärtige Grundstücksteile über private Stichwege (Wegerechte) erschlossen und mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Erschließung dieser rückwärtigen Wohnbebauung erfolgt von der Schillerstraße aus über 4 Zufahrtsbereiche.

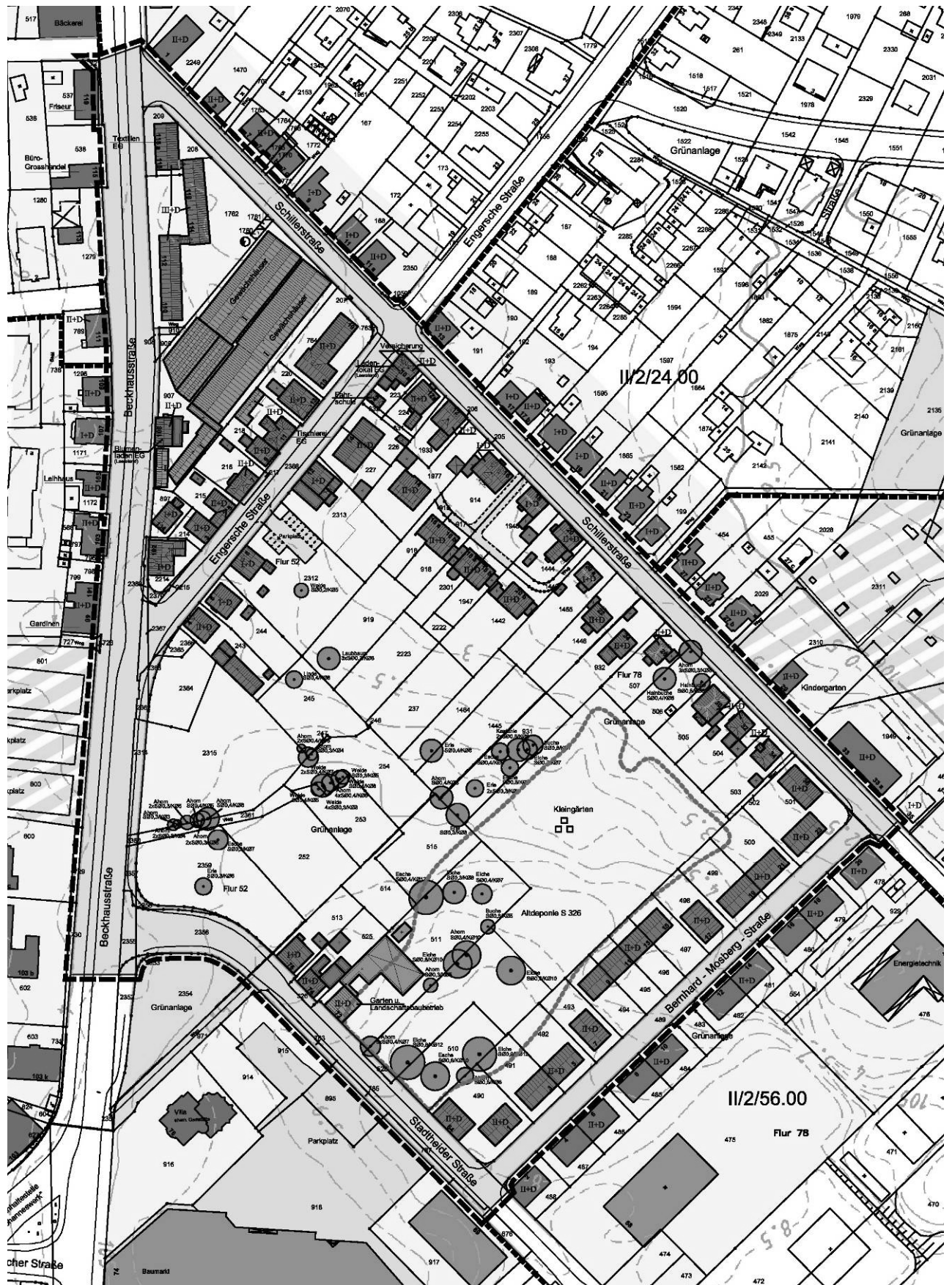
Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist in Bezug auf die Dachlandschaft wenig einheitlich. Es finden sich hier verschiedenste Dachformen wie Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Pyramidendächer mit unterschiedlichen Dachneigungen - überwiegend zwischen 30° und 50° - wieder. Die Nebengebäude haben teilweise Flachdächer.

Die bislang nicht umgesetzten und zukünftig nicht mehr erforderlichen Verkehrsflächen im inneren Planbereich (südliches Plangebiet) werden zurzeit im Wesentlichen als Kleingärten bzw. Grabeland, Brachland und Grünflächen genutzt.

Auf der bislang festgesetzten Kleingartenfläche (Flurstücke 527, 931, 515, 511) befindet sich eine vorhanden Altablagerungsfläche (S 326). Bei der Altdeponie handelt es sich um eine Industrie- und Hausmüllablagerung aus den Jahren ca.1920-1945. Wegen des vorhandenen Gefährdungspotentials wurde in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer die Nutzung als Grabeland aufgegeben und die vorhandenen Verträge gekündigt.

Ein besonders markanter Baumbestand wie beispielsweise stadtbildprägende Eichen oder Buchen ist nicht vorhanden. Jedoch wird der überwiegend im Bestand kartierte Baumbestand im inneren Planbereich (südliches Plangebiet) als erhaltungswürdig eingestuft.

Bestandsplan (unmaßstäblich)



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (140. Änderung) der Stadt Bielefeld stellt für den Bereich beiderseits entlang der Engerschen Straße Gemischte Baufläche, für den Bereich südlich der Engerschen und Schillerstraße sowie nördlich der Bernhard-Mosberg-Straße Wohnbauflächen und für den mittleren Bereich Grünfläche dar.

Teilflächen der für eine bauliche Entwicklung im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Flächen sind mit einer Umgrenzung gekennzeichnet, die auf die Belastung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen hinweist.

Im **Räumlichen Stadtentwicklungskonzept** werden diese Ausweisungen bestätigt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Stadtbiotopkataster nicht als schutzwürdiges Biotop erfasst. Im **Zielkonzept Naturschutz** werden die Flächen als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion eingestuft.

Der seit dem 07.03.1959 **rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II /2/15.00** enthält im südlichen Plangebiet (östlich der Engerschen Straße) Festsetzungen für umfangreiche Verkehrsflächen (Auffahrt zur B 61n).

Südlich des Kreuzungsbereiches „Beckhausstraße/Engersche Straße -angrenzend zur geplanten Auffahrt B61neu- ist ein Mischgebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Bauflächen entlang der Schillerstraße, Beckhausstraße (nördl. Bereich) und Stadtheider Straße sind als reine Wohngebiete mit überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Für den Eckbereich im nördlichem Plangebiet ist eine gestaffelte sechs- bis siebengeschossige Straßenrandbebauung vorgesehen.

Weiterhin sind für die mehrgeschossige vorhandene und geplante Bebauung Garagen, Sammelgaragen und Einstellplätze ausgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung an der Bernhard-Mosberg-Straße, angrenzend zur geplanten Auffahrt B61neu sind Flächen für Kleingärten festgesetzt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung ist es, die mit dem Wegfall der Verkehrsstrasse nicht mehr benötigten Flächen -besonders im inneren Plangebiet- einer neuen Nutzung zuzuführen.

Hierbei soll auch eine Vernetzung der angrenzenden Grün- und Freiraumbereiche „Johannesstift“ und „Sportplatz Stadtheide“ erreicht werden.

Weiterhin soll die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße sowie die vorhandene Nutzungsstruktur, welche durch Wohnnutzungen, kleinteilige Läden und einzelhandelsnahen Dienstleistungen geprägt ist, gesichert und weiterentwickelt werden.

Entsprechend den Darstellungen der 140. FNP-Änderung sollen im Plangebiet Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen unter Wahrung eines Ost-West-Grünzuges planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliches Konzept (Bebauungskonzept)

Im Wesentlichen sind vier Plangebietsbereiche für eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung vorgesehen.

1) Im südlichen Plangebiet, im nördlichen Innenbereich ein neues Wohnquartier (WA1).

Für den nördlichen Innenbereich im südlichen Plangebiet ist die Entwicklung einer sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügenden kleinteiligen Wohnbebauung mit ca. 20-25 WE (ca. 12-14 Grundstücken) vorgesehen.

Die Grundstücksanordnung bzw. Ausrichtung ermöglicht eine Verzahnung mit dem geplanten zentralen öffentlichen Grünbereich. Weiterhin soll die Festlegung einer geringeren Trauf- und Firsthöhe für den neuen Wohnbereich (WA 1) einen harmonischen Übergang zum o.g. Grünbereich dokumentieren.

Im zentralen Bereich des südlichen Plangebietes ist mit der Entwicklung der Ost-West-Grünverbindung unter Einbeziehung und Berücksichtigung des vorhandenen Deponiebereiches (S 326) eine großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußwegeverbindungen (Grünbrücke) unter Einbeziehung der vorh. Bäume geplant.

Bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen bzw. im Zuge der Ausführungsplanung ist zur Lärmvorsorge und Lärminderung eine Abstandsfläche inkl. Bodenmodellierung zur Beckhausstrasse bzw. Kreuzung Beckhausstrasse/Stadtheider Straße angedacht.

2) Im südlichen Plangebiet, Schillerstraße Nr. 14-20 eine rückwärtige Wohnbebauung (WA 2).

Mit dem Wegfall der im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/15.00 festgesetzten Verkehrsstrasse, soll für die Grundstücke Schillerstraße Nr. 14-20 -ergänzend zur bereits bestehenden Bebauung- die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung in zweiter Baureihe planungsrechtlich gesichert werden.

3) Im südlichen Plangebiet, entlang der Stadtheider Straße eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Altdeponie (MI 2).

Die Neuaufstellung sieht die Sicherung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Stadtheider Straße vor.

Hierbei soll aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik (Lärmbelastung Stadtheider Straße) die zukünftige Straßenrandbebauung -wie bereits im angrenzenden B-Plan II/2/56.00 „Alcina“ vorgesehen- einen größeren Abstand zur Stadtheider Straße einhalten.

4) Im nördlichen Plangebiet, Beckhausstraße 108 (ehemalige Gärtnereifläche) eine zum Innenbereich gestaffelte gemischte Bebauung (MI+MI 1).

Auf der Innenbereichsfläche der ehem. Gärtnerei soll eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

In Verbindung mit einer Straßenrandbebauung ist eine verdichtete Bebauung in Form von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (ca. 25-30 WE) mit gemischter Nutzungsstruktur vorgesehen.

Wobei eine Staffelung bzw. Differenzierung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur zum schutzbedürftigen und eher ruhigen Quartiersinnenbereich hin -mit geringerer Verdichtung und eingeschränkten Nutzungsrahmen- hier städtebaulich von Bedeutung ist.

Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße soll weiterhin gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

Der mit einer überwiegend geschlossenen Randbebauung -insbesondere im nördlichen Planbereich- erreichte Lärm-puffer wirkt sich positiv auf die rückwärtige Bebauung (Innenbereich) aus.

4.1 Belange des Wohnens, der Wirtschaft und des Gemeinbedarfes

Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Die Entwicklung der innerstädtischen Flächen ist aufgrund der günstigen Lage zu fußläufig gut erreichbaren Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Läden, Kindergarten, usw.) sowie der Nähe zu den an der Beckhausstraße befindlichen Stadtbahnhaltestellen „Johanneswerk“ im Südwesten und „Deciusstraße“ im Nordwesten städtebaulich sinnvoll.

Grundsätzlich werden gut in die Stadt- und Verkehrsinfrastruktur eingebundene innerstädtische Baugrundstücke nach wie vor stark nachgefragt. Dies gilt besonders für das Marktsegment selbst genutzter Eigenheime in Form von Einzel- oder Doppelhäusern.

Für den überwiegenden Teil der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße wird im Wesentlichen das heute geltende Planungsrecht fortgeschrieben.

Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete

Die Mischgebietsflächen stellen ein Potential entsprechend des Bedarfes an Entwicklungsflächen für die innerstädtischen Nutzungen/Einrichtungen dar. Städtebaulich bietet sich hierbei die Chance einer Arrondierung der bereits entlang der Beckhausstraße, Engerschen Straße und Stadtheider Straße begonnenen Entwicklung.

Die bebauten Grundstücke an der Beckhausstraße und Engerschen Straße sowie an der Stadtheider Straße weisen teilweise Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen auf.

Ziel der Planung ist es hier, auch weiterhin eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher soll hier ein *Mischgebiet (MI)* gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Da das Umfeld der Gebiete im Wesentlichen durch eine Wohnnutzung geprägt ist und Vergnügungstätten in kernstädtischen Bereichen Ansiedlungsvoraussetzungen finden, sollen sie ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Überplanung des Mischgebietes im nördlichen Plangebiet wird ein eingeschränkter Nutzungsrahmen -nur Wohnnutzungen zulässig- für das im Innenbereich gelegene Mischgebiet -MI 1- festgesetzt. Intensivere verkehrserzeugende Nutzungen -wie sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe etc.- sind ausgeschlossen.

Um in dem neuen Innenbereichsquartier ein gleichwertiges und sozialverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen und die Verkehrsbelastung auf der Beckhausstraße und der Schillerstraße nicht zu erhöhen, soll hier eine kleinteilige Bebauung (Ergänzung der Straßenrandbebauung) mit geringen Verkehrsaufkommen ermöglicht werden.

Das Gebiet soll ein verträgliches Maß gegenseitiger Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) gewährleisten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Wohnnutzung durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen ohnehin schon stark belastet ist.

Im neuen Wohnquartier südlich der Engerschen Straße sowie im überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung entlang der Schillerstraße und Bernhard-Mosberg-Straße werden -entsprechend der bereits bestehenden Wohnnutzung- *Allgemeine Wohngebiete (WA)* gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Festsetzung kann der überwiegenden Prägung dieses Bereiches durch die vorhandene Wohnnutzung ebenso entsprochen werden, sowie ein Angebot an weiteren, die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen vorgehalten werden.

Ein Ausschluss allgemein zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird im Interesse der angrenzenden empfindlicheren Nutzung und der inneren Gliederung vorgenommen.

Um in dem neuen Wohnquartier (Allgemeines Wohngebiet WA 1) unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität und intensivere, z. B. Besucherverkehr erzeugende Nutzungen zu vermeiden, sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen werden.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet -WA- an der Schillerstraße und Bernhard-Mosberg-Straße sollen auch Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sein.

In Anlehnung an die vorhandene und zukünftige Nutzungsstruktur im Plangebiet sollen in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten stark Verkehr erzeugende bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 bzw. nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Aufschiebend bedingte Nutzung bzw. bauliche Nutzung

Im südlichen Plangebiet WA 2 (rückwärtige Wohnbebauung Schillerstraße Nr. 14-20)

Bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/2/15.00 sind auf den großen und übertiefen Grundstücken entlang der Schillerstraße 14-20b auf Teilflächen bauliche Anlagen in gewissem Umfang zulässig. Auf dieser Rechtsgrundlage entstanden zwei einzelne Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich (Schillerstraße 14-20b).

Diese Gebäude werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen lediglich im Bestand gesichert.

Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche -Schillerstraße 20a-24- war bisher nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/2/15.00 -aufgrund der Nähe zur geplanten Verkehrsstrasse- nicht möglich.

Mit dem Wegfall dieser Verkehrsstrasse soll nun, ergänzend zur bereits bestehenden Bebauung (Schillerstraße Nr. 14-20), die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung in zweiter Baureihe planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei soll eine rückwärtige Bebauung auf den übertiefen Grundstücken der Schillerstraße Nr. 22 und 24 -aufgrund der nur geringen Gebäudeabstände zum Bestandsgebäude- an eine aufschiebende Bedingung geknüpft werden.

Die Einräumung bedingter Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll hier -aufgrund der städtebaulichen Sondersituation- die Möglichkeiten der Bebauungsplanung erweitern.

Abweichend zur straßenbegleitenden Bebauung im Bestand liegen die vorhandenen Gebäude -Schillerstraße Nr. 22 und 24 -in einem Abstand von ca. 15m zur Schillerstraße- überwiegend außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster in erster Baureihe).

Für diese Grundstücke ist eine rückwärtige Nachverdichtung in zweiter Baureihe erst dann zulässig, wenn die außerhalb des geplanten Baufensters (erste Baureihe) liegenden Bestandsgebäude abgerissen werden bzw. eine Neubebauung ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in der ersten Baureihe entsteht.

Ohne diese aufschiebende Bedingung würde sich hier eine zusätzliche Neubebauung in zweiter Reihe negativ auf die bisher prägende Bebauungsstruktur und die energetischen Belange (Verschattung) auswirken.

Der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung bzw. rückwärtigen Nachverdichtung kann vom Eigentümer selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden. Er hat das Zulässigwerden der Nutzung mithin selbst in der Hand.

Da das vorhandene Gebäude Schillerstraße 20a bereits straßenbegleitend innerhalb des geplanten Baufensters liegt, ist eine rückwärtige Nachverdichtung hier bereits nach Inkrafttreten des B-Planes möglich.

Durch die bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll entlang der Schillerstraße eine am Bestand orientierte, zweireihige Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Der rückwärtige Bereich wird entsprechend der bereits bestehenden Wohnnutzung und einer beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung als Allgemeines Wohngebiet (WA bzw. WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Insbesondere durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Begrenzung auf zwei Baureihen sichergestellt.

Hierzu ist im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Schillerstraße ein am Bestand orientierter ca. 16m tiefer Baustreifen und im rückwärtigen Bereich eine ca. 14m tiefe überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Die übrigen Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Flächen zu nutzen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Auf den überwiegend bebauten Grundstücken entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Stadtheider Straße soll eine maßvolle Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Sie soll einen ausreichenden Entwicklungsspielraum in der Grundstücksnutzung ermöglichen.

Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ermöglicht die Umsetzung eines Erdgeschosses sowie den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse soll eine angemessene Mindestdichte erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend der städtebaulich bedeutsamen Blockrandbebauung im Mischgebiet -MI und MI 2- mit mindestens zwei Vollgeschossen und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Für den Quartiersinnenbereich (Mischgebiet MI 1) -mit geringerer Verdichtung und eingeschränktem Nutzungsrahmen- soll eine Reduzierung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten -WA- und -WA 1+2- soll entsprechend der vorhandenen und umgebenen Bebauung die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Wobei für die vorhandene zweigeschossige Bebauung eine „echte“ Zweigeschossigkeit mit einer max. Traufhöhe von 7,50m und einer Firsthöhe bis zu 13,50m ermöglicht werden soll.

Im neuen Wohngebiet WA 1 und WA 2 soll mit den Regelungen zur „optischen Eingeschossigkeit“ mit geringeren Trauf- und Firsthöhen ein harmonischer Übergang zum Grünbereich erreicht werden

Im Inneren des Plangebietes (WA 1) sowie im WA 2 Gebiet sollen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nur höchstens zwei Wohneinheiten ermöglicht werden, um so einer übermäßigen Verdichtung sowie den damit verbundenen Störungen durch verstärkten Kfz-Verkehr entgegenzuwirken.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln. In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll für die Allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt werden. In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Insbesondere entlang der Beckhausstraße und der Engerschen Straße ist im Bestand eine kompakte Bebauung mit nur schmalen seitlichen Abständen zwischen den einzelnen Gebäuden vorhanden. Um einerseits eine lärmabschirmende Wirkung durch Gebäude für die rückwärtige Bebauung zu erreichen, andererseits eine Durchlüftung nicht vollständig abzuriegeln und notwendige Zufahrten zu sichern, soll eine abweichende Bauweise mit max. 3,00 m breiten Grenzabständen festgesetzt werden.

Im nördlichen Mischgebiet (MI) soll die Baugrenze teilweise abweichend vom Bestand im Abstand von 3,00m zur Straße festgesetzt werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit geringer Tiefe zu ermöglichen.

Im südlichen Mischgebiet (MI 2) soll aufgrund der vorhandenen Lärmproblematik (Lärmbelastung Stadtheider Straße) die zukünftige Straßenrandbebauung -wie bereits im angrenzenden B-Plan II/2/56.00 „Alcina“ vorgesehen- einen größeren Abstand zur Stadtheider Straße einhalten. Somit soll die Baugrenze mit 10m Abstand zur Stadtheider Straße festgesetzt.

Belange des Gemeinbedarfes

Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sind im Stadtbezirk Schildesche ausreichend vorhanden.

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen kann in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

4.2 Belange des Verkehrs

Die vorgesehene Verkehrsstruktur innerhalb des Bebauungsplangebietes bezieht die bestehenden Wegeverbindungen in das Konzept ein.

Vorteilhaft im Hinblick auf die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung sind die zentrumsnahe und günstige Lage zu quartiersbezogenen Einrichtungen sowie ein attraktives Mobilitätsangebot auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Die gute Einbindungen in das Fuß- und Radwegenetz sowie die Nähe von zwei Stadtbahnhaltestellen können zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs beitragen.

Motorisierter Individualverkehr

Im südlichen Plangebiet WA1 (neues Wohnquartier im Innenbereich)

Die Erschließung der geplanten Bauflächen im Innenbereich des Quartiers südlich der Engerschen Straße ist aufgrund der bestehenden homogenen Straßenrandbebauung nur bedingt über Stadtheider Straße und Engerschen Straße möglich.

Eine Anbindung an die Beckhausstraße ist aufgrund der stark frequentierten Kreuzungsbereiche Stadtheider Straße / Beckhausstraße sowie Beckhausstraße / Engersche Straße auszuschließen. Daher soll das neue Wohnquartier über eine 6,00m breite Stichstraße (innere Erschließungsstraße) im Bereich der bestehenden Parkplatzzufahrt an die Engersche Straße angebunden werden.

Die geplante innere Erschließungsstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg“ festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Am Ende dieses Stichweges ist eine Wendeanlage vorgesehen, die von den relevanten Bemessungsfahrzeugen (3-achsige Müllfahrzeuge) befahren werden kann.

An diese Erschließungsstraße werden kurze Stichwege (Anliegerwege) zur Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke angebunden.

Um den Erschließungsaufwand und den Verkehrsflächenanteil in dem geplanten neuen Wohnquartier in vertretbaren Grenzen zu halten, sind die Stichwege in einer Breite von 3,00m (bei max. 2 Grundstücken) bzw. 4,25m vorgesehen. Bei einer Breite von 4,25m wird bei verminderter Geschwindigkeit der Begegnungsverkehr PKW/PKW noch gewährleistet.

Weil die jeweiligen Stichwege lediglich der Erschließung von wenigen Grundstücken dienen, sollen diese Wegeparzellen als „private Verkehrsflächen“ festgesetzt werden. Wendemöglichkeiten sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Aufgrund der geringen Entfernung zu dem jeweiligen Einmündungsbereich (max. 40 m Länge) ist es vertretbar, dass die wenigen betroffenen Anlieger die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbare innere Erschließungsstraße bringen müssen.

Im südlichen Plangebiet WA 2 (rückwärtige Wohnbebauung Schillerstraße Nr. 14-20)

Die Erschließung der vorhandenen rückwärtigen Bebauung an der Schillerstraße Nr. 14, 16a+b, 18a+b, 20b -über die 4 Zufahrtsbereiche- ist abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15.00 realisiert worden.

In den Bereichen, wo eine Grundstücksteilung vorgenommen wurde, erfolgte die Sicherung der bisherigen Erschließung über Wegerechte.

Aufgrund der bereits realisierten rückwärtigen Bebauung und der verfestigten Erschließungssituation über private Stichwege ist eine Beibehaltung der bisher im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten „öffentlichen Planstraße“ nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Festsetzung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten für alle betroffenen Eigentümer bzw. Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger bildet die Grundlage für eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäude an der Schillerstraße 14-24.

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung im WA 2- Gebiet ist angedacht, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger nur textlich festzusetzen. Dabei soll die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für einzelne rückwärtige Grundstücke ausgehend von der Schillerstraße in einer Breite von mind. 3,00m vorgesehen werden.

Die nur textliche Festsetzung der GFL- Fläche gibt den Grundstückseigentümern -insbesondere im rückwärtigen Bereich Schillerstraße 20a-24- die Möglichkeit die Lage des Erschließungsweges -je nach späterer Grundstücksteilung oder Zusammenschluss- selbst zu bestimmen. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung des bezeichneten Nutzungsrechts geschaffen.

Die durch die o.g. rückwärtige Erweiterung der Nachverdichtung ggf. 2-3 neuen Zufahrten zur Schillerstraße sind aus verkehrsplanerischer Sicht unproblematisch, wenn es sich hier nur um Wohnbebauung mit 1 bis 2 Wohneinheiten handelt.

nördlichen Plangebiet, Beckhausstraße 108 (ehemalige Gärtnerfläche) (MI+MI 1).

Die geplanten Bauflächen im Innenbereich des Quartiers nördlich der Engerschen Straße sollen von der Schillerstraße bzw. der Beckhausstraße (Straßenbebauung) erschlossen werden.

Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sollen generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Ausnahmsweise sollen sie auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Zwischen Carports bzw. Garagen und der Straßenbegrenzungslinie soll ein Abstand von 5,00m eingehalten werden, um so die Errichtung eines zweiten Stellplatzes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu gewährleisten.

Die zur Gestaltung der Vorgärten getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen beitragen.

Die bestehende Zufahrts- und Parkplatzsituation an der Engerschen Straße bleibt erhalten. Wobei bei der Lage/Anzahl der Stellplätze hier -aufgrund der Verkehrsbelastung und Menge- nur die nördlich vorhandenen 8 Stellplätze zukünftig möglich sind.

Da der rückwärtige Grundstücksbereich zum künftigen zentralen Grünbereich weitgehend von Verkehr freigehalten werden soll, sind für das MI 2- Gebiet Bereiche für Carports und Stellplätze zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zur Stadtheider Straße vorgesehen.

Weiterhin sollen im Plangebiet auch Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Fuß- und Radwege stellen für den nicht motorisierten Verkehr eine wichtige Verbindung von der Schillerstraße zur Beckhausstraße sowie weitergehend zwischen der Apfelstraße und der Straße Am Pfarracker dar.

Anknüpfungspunkte hierbei sind die angrenzenden Grünbereiche westlich „Am Johannesstift“ und östlich „Sportplatz Stadtheide“ und „Aßbachtal“.

Fußwegeverbindungen sind im Bereich der geplanten Grünverbindung zum Johanneswerk (nördlich des Parkplatzes) über die bereits vorhandenen Querungsmöglichkeiten (Engersche Straße und Beckhausstraße) sowie im Bereich der geplanten Grünverbindung zum Aßbachtal (nördlich des vorhandenen Kindergartens) über die Schillerstraße möglich.

Eine weitere Anbindung ist an den bereits vorhandenen Fußweg zur Stadtbahnhaltestelle „Am Johannesstift“ südlich der Stadtheider Straße, nördlich des Gebäudes Beckhausstr. 76 („Stadtvi-la“) vorgesehen.

In Ergänzung der vorhandenen und der im öffentlichen Grünbereich geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen soll über die Anbindung an die geplante öffentliche Erschließungsstraße des neuen Wohnquartiers eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährleistet werden.

Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet gut in das Fußwege und Radverkehrsnetz eingebunden

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die im Zuge der Beckhausstraße verkehrende Stadtbahnlinie 1 bzw. 13 bietet mit den Haltestellen „Johannesstift“ und „Deciusstraße“ in einer Luftlinienentfernung von ca. 200-300 m zum Plangebiet eine attraktive Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Die Linie 1 verbindet werktags im 10-Minutentakt das Bezirkszentrum Schildesche mit dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und weiter mit Brackwede und Senne. An der Deciusstraße startet werktags im 20-Minutentakt die Linie 13 in Richtung Schildesche, Babenhausen Süd und Universität. Sie erschließt das Plangebiet mit den Haltestellen Deciusstraße und Schmalenbachstraße in ca. 400 m Entfernung am nördlichen Rand.

An den Wochenenden und vor Feiertagen ist das Gebiet an das NachtBus-Netz angebunden. Die Linie N3 bietet in NachtBus-Nächten ein Fahrangebot rund um die Uhr an den nördlich des Plangebietes gelegenen Haltestellen Deciusstraße und Schmalenbachstraße.

Das Plangebiet ist damit gut an den ÖPNV angebunden und bietet eine gute Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

In fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere in das großflächige städtische Grünzugsystem eingebundene öffentliche Grünflächen mit teilweise sehr guten Freizeit- und Spielangeboten.

Nördlich der Schillerstraße, in einer Entfernung von ca. 350m, befinden sich der Sportplatz „Stadtheide“, Tennisplätze und Kleingärten.

Innerhalb des Plangebietes ist -angrenzend zum neuen Wohnquartier- im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz Typ B für Kinder bis zu 12 Jahren vorgesehen, der den Bedarf dieser Altersgruppe an wohnungsnahen Spielangeboten abdecken soll.

Das betreffende Wohngebiet ist derzeit bei einem Deckungsgrad von 25 % mit Spielflächen stark unterversorgt. Der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz muss daher unter Berücksichtigung der geplanten ca. 50 neuen Wohneinheiten eine Größe von ca. 1.500 m² haben.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung (techn. Infrastruktur)

Die überwiegend außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen (ohne besonderen Nutzungszweck) führenden Versorgungsleitungen (hier vorh. und geplante RW+SW Kanäle) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Für Versorgungsleitungen auf privaten Flächen oder öffentlichen Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB“ festgesetzt.

Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Beckhausstraße, Engersche Straße, Stadtheiderstraße, Bernhard-Mosberg-Straße und Schillerstraße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die erforderlichen Leitungen sollen in den geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die für die Löschwasserversorgung des geplanten Gebiets erforderliche Löschwassermenge von 800l/min für mind. 2 Stunden (48 m³/h) kann über das öffentliche Wassernetz sichergestellt werden.

Entwässerung

Das vorhandene Entwässerungsnetz (Trennsystem) kann die Mehrbelastung -infolge der Bebauungsverdichtung- aufnehmen. In der Beckhausstraße wurden vor Kurzem neue Kanäle verlegt und die Straße saniert.

Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers im südlichen Planbereich soll im Trennsystem erfolgen. Aus topografischen und aus hydraulischen Gründen muss die entwässerungstechnische Erschließung des Innenbereiches südlich der Engerschen Straße über die Schillerstraße erfolgen.

Die Leitungsführung für den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal zur Schillerstraße soll im Randbereich der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

Die geplante Straßenrandbebauung entlang der Stadtheider Straße kann an das Kanalnetz der Stadtheider Straße angeschlossen werden.

Im nördlichen Planbereich kann die geplante Bebauung entlang der Beckhausstraße und Schillerstraße an das vorhandene Kanalnetz der beiden Straßen angeschlossen werden.

Die geplante Innenbereichsbebauung im nördlichen Planbereich soll ebenfalls an das vorhandene Kanalnetz der beiden Straßen angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schildesche“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Brake“ zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Die geplante Schmutzwasserkanalisation soll über die geplante Erschließungsstraße an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angebunden werden.

Regenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Nach § 51 a LWG ist das anfallende 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 betreiben.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Niederschlagswasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:

Die Bebauung entlang der Schillerstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 5/20. Die Bebauung entlang der Bernhard-Mosberg-Straße befindet sich im Einzugsgebiet des Regenklärbeckens (RKB) Schillerstraße und der Einleitungsstelle E 5/1. Diese beiden Einzugsgebiete werden künftig gemeinsam über das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) Schillerstraße und die neue Einleitungsstelle E 5/1 in den Aßbach eingeleitet.

Für die Einleitung in den Aßbach besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bis zum 28.02.2019. Der Baubeginn ist für das Jahr 2010 geplant. Nach aktuellem Erlaubnisbescheid muss der Umbau bis zum 30.06.2011 abgeschlossen sein.

Die Bebauung entlang der Stadtheider Straße und der Beckhausstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 3/71. Für die Einleitung in den Schloßhofbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StAfUA OWL bis zum 31.05.2015.

Die Bebauung entlang der Engerschen Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 5/72. Für die Einleitung in den Aßbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bis zum 30.04.2019.

Da die beplanten Grundstücke an der Stadtheider Straße und im Dreieck Beckhaus-, Schiller-, Engersche Straße bereits vor 1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren ist § 51a LWG hier nicht anzuwenden.

Die Gebäude an der Stadtheider Straße können an die hier vorhandene Trennkanalisation angeschlossen werden.

Die geplante Bebauung im nördlichen Dreieck soll aus hydraulischen Gründen an die Trennkanalisation in der Beckhausstraße angeschlossen werden.

Für den bisher nicht bebauten zentralen Bereich ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers nicht möglich.

Das aus dem südlichen Plangebiet (WA 1) anfallende Niederschlagswasser soll daher ortsnahe in den Aßbach eingeleitet werden.

Aus topografischen und hydraulischen Gründen muss die Entwässerung in östlicher Richtung und dann zur Schillerstraße erfolgen.

Das Plangebiet um die öffentliche Erschließungsstraße wird somit über die öffentliche Grünfläche an das geplante RRB Schillerstraße und die Einleitungsstelle E 5/1 in den Aßbach angeschlossen.

Die Kanaltrasse kann am nördlichen Randbereich der Altdeponiefläche, entlang der Grundstücksgrenzen geführt werden. Detailuntersuchungen zur genauen Festlegung der Deponiegrenze sind vor Bauausführung vorzunehmen.

Zur Sicherung der Trasse sollen Geh-, Fahr und Leitungsrechte im B-Plan festgesetzt werden.

Das GFL- Recht soll nur textlich festgesetzt werden, da die genaue Lage der Trasse erst im Zuge der Bauausführung im Randbereich Altdeponie festgelegt wird.

Durch die textliche Festsetzung von entsprechenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung des bezeichneten Nutzungsrechts geschaffen.

Aufgrund der im Runderlass 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 sind auch in den privaten Wohnwegen/ Stichstraßen öffentliche Kanäle zu verlegen, da sie dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten. Bisher wird seitens der Stadtentwässerung akzeptiert, dass bei einem Zusammenschluss von 4 Grundstücken die Kanäle in den privaten Wohnwegen/ Stichstraßen noch als Privatkanäle zu errichten sind.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der baulichen Weiterentwicklung und Verdichtung des vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebietes soll der prägende Gebäudebestand sowie die Höhenentwicklung und das Erscheinungsbild des Umfeldes berücksichtigt werden.

In den Mischgebieten entlang der Beckhausstraße, Engerschen Straße und Stadtheider Straße soll die dort vorhandene eigenständige Bau- und Nutzungsstruktur durch einen entsprechend angepassten Rahmen bei den gestalterisch relevanten Festsetzungen (Bauweise, Trauf- und Firsthöhe) gewürdigt werden.

Die im südlichen Innenbereich (neues Wohnquartier -WA 1- sowie Nachverdichtung im Bereich der Schillerstraße –WA 2-) getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Maßstäblichkeit der umgebenden Wohnbebauung nicht sprengt.

Die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe soll dazu beitragen, dass die zulässigen Gebäude sich vom Querschnitt her an die vorhandenen ein- bzw. dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern anlehnen.

Die Anordnung der Baufenster soll die Ausrichtung zahlreicher Dach- und Fensterflächen in Südrichtung, d. h. zur Sonne, und somit einen guten bis sehr guten solaren Energiegewinn ermöglichen. Zudem soll hierdurch eine gute Besonnung der privaten Gartenflächen erreicht werden.

Aufgrund der gestiegenen PKW - Dichte kann in Wohnsiedlungsbereichen zunehmend eine Bebauung der Vorgartenzone mit Carports, Garagen und Nebenanlagen beobachtet werden. Hierdurch tritt eine erhebliche Minderung der Gestaltungsqualität in diesem Bereich sowie im Straßenraum auf. Ein solcher städtebaulicher Qualitätsverlust soll mit der Festsetzung zur räumlichen und funktionalen Nutzung sowie zur Gestaltung vermieden werden.

Um den Ausbau des Dachraumes im gesamten Plangebiet zu ermöglichen sowie eine Angleichung an die vorhandenen Bebauung zu erreichen, sollen eine Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen werden. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sollen aus gestalterischen Gründen erst bei einer Dachneigung von mind. 35° zugelassen werden.

Aufgrund der städtebaulich heterogenen Vorprägung wird für die Dachgestaltung der Hauptbaukörper ein relativ breiter gestalterischer Spielraum hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung sowie hinsichtlich der Materialwahl eingeräumt, ohne dass die Belange der Stadtgestaltung beeinträchtigt werden.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sollen zu Angleichung an den Bestand Ausnahmen zugelassen werden.

Die im Hinblick auf eine anzugleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe begünstigen.

Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich getroffenen Festsetzungen im WA 1- Gebiet sollen die informelle Sozialkontrolle verbessern und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen.

Mit der Festsetzungen zur Gebäudebreite und Gebäudelänge soll eine kleinteilige Bebauungsstruktur -gerade im Übergang zum öffentlichen Grün- und Freiraumbereich- sichergestellt werden.

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, dass eine Massierung dieser Anlagen vermieden wird und sie sich in einem vertretbaren gestalterischen Rahmen in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Werbeanlagen, soll zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen in den oberen Geschossen getroffen werden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Vorsorglich wird jedoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zunächst wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB bzw. der erforderlichen Untersuchungen ermittelt und festgelegt.

Zur Vorbereitung der Inhalte des Umweltberichtes wurde eine informelle Vorabstimmung (Vorscoping) mit den wichtigsten Umweltdienststellen über den vorläufigen Untersuchungsrahmen durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf zum Umweltbericht -als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB- ausgearbeitet und fortgeschrieben.

Die Auswertung wird in der Anlage Teil B „Umweltbericht“ zusammengefasst dargestellt.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie/Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Biotope, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Einzelheiten zu den Auswirkungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes ergeben sich keine Auswirkungen hoher Erheblichkeit für die einzelnen Schutzgüter. Da es sich um einen innerstädtischen Freiraum handelt, bestehen für alle Schutzgüter bereits mehr oder weniger starke Vorbelastungen. Umweltauswirkungen durch die Planung können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass eine Einstufung in eine mittlere bis geringe Erheblichkeit gerechtfertigt ist. Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Nach § 4c BauGB sollen erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Bauleitplanung entstehen, im Rahmen eines Monitorings überwacht werden, um ggf. zeitnah gegensteuern zu können. Ein weitergehendes Monitoring ist nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht auftreten.

Bodenbelastungen

Altdeponie (AA 326) südl. Plangebiet / Randbereich zur Stadtheider Straße

Aufgrund der vorhandenen Altlablagerungsfläche (Altdeponie S 326), Teilfläche des inneren Planbereiches östlich der Stadtheider Straße und westlich der Bernhard-Mosberg-Straße, ist eine bauliche Nutzung der Flurstücke 527, 931, 515, 511 problematisch.

Bei der Altdeponie handelt es sich um eine Industrie-und Hausmüllablagerung aus den Jahren ca.1920-1945.

Angesichts des Inventars der Deponie und der Nutzung als Grabeland führte das damalige Wasserschutzamt bereits Anfang bis Mitte der 90-iger Jahre umfangreiche Untersuchungen durch. Wegen des vorhandenen Gefährdungspotentials wurde in Abstimmung mit dem damaligen Grundstückseigentümer die Nutzung als Grabeland aufgegeben und die vorhandenen Verträge gekündigt.

Um die Situation für eine Nutzung im Umfeld der Altdeponie beurteilen zu können, erstellte das Institut für Umweltanalyse (IfUA), Bielefeld, im Juni 2006 eine Gefahrenbeurteilung nach aktuellem Bodenschutzrecht und Machbarkeitsstudie in Bezug auf eine projektierte randliche Bebauung der Deponie. Als Ergebnis der Altlastenuntersuchung (Einschätzung der Auswirkungen der Altlast) wurde festgestellt, dass eine Bebauung des eigentlichen Deponiekörpers nicht ratsam ist. Eine Randbebauung parallel zur Stadtheider Straße wird als unkritisch erachtet, wenn bestimmte Auflagen in Abstimmung mit der Fachbehörde beachtet werden.

Der Randbereich zwischen Stadtheider Str. 72 und 64 (tlw. Flurstück 510+527) liegt im ehemaligen Zufahrtsbereich der Deponie. Die Auffüllungen betragen teilweise > 2m und bestehen überwiegend aus Boden und Bauschutt mit Einschlüssen von Glas, Asche und Schlacke. Hinweise auf Gasmigrationen in das Umfeld der Deponie liegen nicht vor.
Die Altdeponie hat keine Auswirkungen auf die nordwestlich gelegenen Grabelandflächen.

Eine Randbebauung der Altdeponie ist lt. Machbarkeitstudie möglich.
Vorsorglich sind jedoch auf das zukünftige Bauvorhaben anzupassende Untersuchungen zur abschließenden Gefahrenbeurteilung durchzuführen.

Die Altdeponiefläche (ehemaliges Grabeland) sollte vor der Umgestaltung in eine öffentliche Grünfläche aus Vorsorgegründen mit einer mindestens 60 cm dicken Oberbodenschicht abgedeckt werden.
Die Erschließungswege sollten dann auf der Überhöhung aufgebaut werden.

Altlastenverdachtsfläche (AS 276) Engersche Str. 11, ehem. Reinigung (heute vorh. Tischlerei)

Im Bereich der Engerschen Str. 11 befand sich bis Anfang der 70er Jahre eine chemische Reinigung. Dieser Standort ist durch neuere Recherchen nunmehr in das Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen worden. Untersuchungen an dem Standort sind geplant.

Altlastenverdachtsfläche, Beckhausstraße 108, ehem. Gärtnerei

Die im nördlichen Innenbereich bestehende Gärtnerei mit Gewächshäusern und Verkaufsgebäude zur Beckhausstraße wird derzeit nicht genutzt. Bei einer Neubebauung ist der Bereich der Gärtnerei wegen evtl. Pflanzenschutzmittelrückständen (Altlastenverdacht -Quecksilber-) untersuchen zu lassen.

Die Einräumung bedingter Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll hier -bei der Überplanung von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen- die Verwirklichung eines Vorhabens erst nach Altlastensanierung bzw. entsprechender Untersuchungen und Nachweise ermöglichen.

Für die Bereiche der vorhandenen Altdeponie und der Altlastverdachtsflächen ist eine Kennzeichnung für Altablagerungen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB i.V.m. einer bedingten Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Eine Neubebauung in den belasteten Bereichen soll an eine aufschiebende Bedingung geknüpft werden.

Im Bereich der -in der Planzeichnung gekennzeichneten- Altablagerungsfläche ist die Zulässigkeit der Bebauung an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die zugelassene bauliche Nutzung erst dann verwirklicht werden darf, wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück konkret den Nachweis erbracht hat, dass zusätzliche bodenschützende Maßnahmen im Einzelfall nicht erforderlich sind, weil die einschlägigen Werte auf diesem Grundstück eingehalten werden. Oder wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück zuvor konkrete Maßnahmen –z.B. Bodenaustausch oder bestimmte Sicherungsmaßnahmen gegenüber Altlasten– durchgeführt hat.

Besondere praktische Relevanz können bedingte Festsetzungen unter Aspekten des Bodenschutzes haben, namentlich bei der Überplanung von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

Grundsätzlich ist es Aufgabe der für den Bodenschutz zuständigen Behörde, bei Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten die für die Ermittlung des Sachverhalts geeigneten Maßnahmen zu ergreifen.

Der Weg über eine Festsetzung nach § 9 (2) BauGB, die mit der Kennzeichnung des belasteten Bereichs nach § 9 (5) BauGB verknüpft wird, soll dem betreffenden Grundstückseigentümer (bzw. künftigen Bauherren) verdeutlichen, dass es in seinem Ermessen liegt, konkret die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass das festgesetzte Baurecht tatsächlich auch ausgenutzt werden kann.

Boden- und Grundwasserschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG).

Im vorliegenden Fall ist der Standort wegen seiner Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Stadtbahnanschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohn- bzw. Mischnutzung besonders geeignet.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

In den textlichen Festsetzungen wird unter „Sonstige Hinweise“ auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Randbereich der Deponie ist auszuschließen.

Energieeffizienz

Aufgrund der überwiegend für eine Südorientierung positiven Lage der festgesetzten Baufenster kann auf eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung zur Optimierung der Besonnung verzichtet werden.

Eine Abweichung im Einzelfall – z. B. bei den enger bemessenen Baufenstern – ist aber vertretbar, so dass auf eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung deshalb verzichtet werden soll.

Ebenso wurde ein optimaler Abstand von ca. 18m zwischen den planungsrechtlich möglichen Bauzeilen angestrebt.

Die Abstände sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (Erschließung, vorhandener Gebäudebestand, angrenzende Grünfläche, Grundstücksausrichtung etc.) angemessen bemessen. Dabei ist eine wesentliche Vorgabe für die in dem Plan enthaltenen Grundstückstiefen das abgestimmte Erschließungskonzept. Dieses macht die Einhaltung des optimalen Abstandes nicht in allen Fällen möglich. Der Abstand wird unter Umständen etwas reduziert, wenn der zukünftige Bauherr die gesamte, rechtlich zulässige Bautiefe ausnutzt. Erfahrungen mit gleich tiefen Baufenstern in anderen Plangebietes zeigen jedoch, dass dieses nicht immer der Fall ist.

Die Firsthöhe wurde in Anlehnung an in anderen Baugebieten zulässige Höhen und den sich praktisch ergebenden Werten bei den ansonsten vorgegebenen Rahmenbedingungen (Traufhöhe, Gebäudetiefe 12 m, Dachneigung 30-45°) festgelegt.

Aus energetischen und ökologischen Erwägungen soll auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen hingewiesen werden.

Immissionssituation (Immissionsbelange)

Im Bezug auf die Immissionssituation (Schall und Luftschadstoffe) muss zwischen der vorhandenen Belastung, die überwiegend durch den Verkehr auf der Beckhausstraße, Engerschen Straße und in geringerem Umfang auch auf der Stadtheiderstraße ausgelöst wird und einer möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung, hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr des geplanten neuen Wohnquartiers, unterschieden werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) stellt der Planbereich eine gering klimaempfindliche Zone mit Stadtrandklimatopcharakter und Überwärmungseffekten im Straßenumfeld dar.

Die inmitten des Gebietes gelegene Grünfläche wirkt infolge des kleinräumigen Luftaustauschs klimatisch ausgleichend. Die Fläche bedingt damit ein behagliches Bioklima während sommerlicher windschwacher Wetterlagen, insbesondere im direkten Umfeld der bestehenden Wohnbebauung an der Engerschen Straße, der Schillerstraße und der Bernhard-Mosberg-Straße.

Diese positiven Eigenschaften bleiben durch die geplante Grünzugverbindung weitgehend erhalten.

Die Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung sind insgesamt vertretbar.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen ist mit einer Luftschadstoffbelastung zu rechnen.

Für den nördlichen Bereich und entlang der Beckhausstraße, Engerschen Straße sowie Stadtheider Straße ist aufgrund der erhöhten Vorbelastung die Festsetzung von Mischgebieten und für den südlichen Innenbereich allgemeinen Wohngebieten vorgesehen.

Zur Vermeidung eines deutlichen Lufttemperaturanstiegs innerhalb der Bebauung, zur Sicherung eines ausgewogenen Bioklimas sowie im Hinblick auf die zunehmende stadtweite Überwärmung soll -soweit möglich- eine Begrenzung der Bodenversiegelung für Stellplätze, Carports und deren Zufahrten als Hinweis aufgenommen werden.

Straßenverkehrslärm

Im Plangebiet ist von Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen.

Lt. Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Datenbezugsjahr 1999) erreichen die Immissionspegel im Straßenumfeld der Beckhausstraße und der Engerschen Straße $\geq 75 - \leq 80$ dB(A) tags und $\geq 65 - \leq 70$ dB(A) nachts, im Umfeld der Stadtheider Straße und der Schillerstraße überwiegend $\geq 70 - \leq 75$ dB(A) tags und $\geq 60 - \leq 65$ dB(A) nachts. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts und für MI 60/50 dB(A) tags/nachts werden deutlich überschritten. Darüber hinaus wird die Sanierungsgrenze (sog. „enteignungsgleicher Eingriff“) für WA 70/60 dB(A) tags/nachts entlang aller Straßen überschritten, für MI 72/62 dB(A) tags/nachts entlang der Beckhausstraße und der Engerschen Straße. Das Lärmbelastungsniveau ist insgesamt mehr als mischgebietstypisch und damit umwelterheblich.

Die Nutzungsausweisung wurde in Anlehnung an die Immissionsempfindlichkeit, seine Umfeldnutzung und Ortsüblichkeit vorgenommen.

Die vorhandene Bebauung soll planungsrechtlich gesichert und auf den derzeitigen Status festgeschrieben werden.

Unabhängig von der Bestandssituation sind aber im Bebauungsplan für Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen geeignete Festsetzungen zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf die bestehende Bebauung notwendig.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand sind aufgrund der bestehenden Straßenrandbebauung und den vielen Grundstückszufahrten nicht möglich und zudem im innerstädtischen Gebiet städtebaulich nicht vertretbar.

Deshalb sollen für die Mischgebiete neben einer abweichenden Bauweise insbesondere passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit geringen seitlichen Gebäudeabständen soll bewirken, dass die durch die Bestandsbebauung mit nur geringen Schalllücken wirksame Abschirmung des rückwärtigen Bereichs auch künftig erhalten wird.

Die rückwärtig geplanten Wohngebäude im WA 1 zwischen Beckhausstraße und Schillerstraße wird voraussichtlich durch für den Neubau handelsüblicher Fenstersysteme angemessen gegenüber Lärm geschützt werden.

Um eine weitgehende Konfliktlösung bzgl. der mittleren bis hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu erzielen, werden ergänzend zu den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile) weitere geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen wie entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Wohn- und Schlafräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten) und der Verzicht auf straßenseitige offene Balkone und Loggien als Empfehlung aufgenommen.

Die getroffenen baulichen und sonstigen Vorkehrungen lassen Grundrissgestaltungen und Baukörperanordnungen zu und geben vor, dass -sofern die als maßgeblich festgesetzten Innenpegel nicht bereits durch diese baulichen Maßnahmen erreicht werden- entsprechende „schallschützende Außenbauteile (z.B. Außenwände, Fenster und Türen) zu verwenden sind. Damit ist eindeutig festgelegt, dass und welche baulichen und sonstigen Vorkehrungen im Sinne des „Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu treffen sind.

Dem Bauherren ist lediglich die Freiheit gelassen, im Einzelfall je nach seinen individuellen Vorstellungen zu wählen, wie er den Baukörper positioniert, im Inneren aufteilt und mit Dachflächen versieht sowie ob und wo er ggf. Öffnungen (Fenster, Türen) in Außenwänden und Dachflächen vorsieht, die dann ihrerseits in dem sich aus den Festsetzungen ergebenden Ausmaß schalldämmend auszuführen sind.

Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen als bindende Festsetzung für bauliche Schallschutzmaßnahmen (geeignete Bauteile) und als Empfehlung für sonstigen Vorkehrungen (Grundrissgestaltung, verglaste Wintergärten) definiert sich einerseits über den notwendigen Umfang der Regelung im Sinne des angestrebten planerischen Ziels der Gemeinde, andererseits über eine gebotene planerische Zurückhaltung im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer.

Die hier getroffenen Regelungen sind zur Umsetzung der Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig und auch in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt.

Die in Teilbereichen vorliegende Vorbelastung der Außenwohnbereiche kann im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, da diese nach der Abschätzung tags in mischgebietstypischen Größenordnungen liegen, so dass, wie oben ausgeführt, ein gesundes Wohnen auch hier noch gewährleistet bleibt.

Gewerbelärm

Aufgrund der zum bestehenden südlich gelegenen Gewerbegebiet vorgelagerten Wohnbebauung entlang der Bernhard-Mosberg-Straße sowie entlang der Stadtheider Straße sind Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Sonstige Lärmquellen

Sportlärm

Aufgrund der Distanz von rd. 350 m zum nördlich der Schillerstraße gelegenen Sportplatz sowie der bereits bestehenden vorgelagerten lärmabschirmenden Bebauung sind keine Sportlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Lärmeinwirkungen durch anderweitige Lärmquellen bestehen nicht.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Bestandssituation

Bei den Flächen handelt es sich um weitgehend erschlossene bauliche Brachflächen im innerstädtischen Raum. Aus ökologischen Gründen soll einer Innenentwicklung der Vorrang vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben werden.

Die Freiflächen im inneren Planbereich werden derzeit überwiegend als Hausgartenflächen, Kleingartenanlage, Brachland und Grünflächen genutzt.

Die im nördlichen Bereich bebaute Fläche (Gärtnerei mit Gewächshäusern und Verkaufsgebäude) wird derzeit nicht genutzt.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind nicht als schutzwürdiges Biotop im Stadtbiotopkataster erfasst. Im Zielkonzept Naturschutz werden sie als Siedlungsbereich mit mittlerer Naturschutzfunktion eingestuft.

Wie alle nicht bebauten, gärtnerisch gestalteten Flächen im Innenbereich der Städte bietet natürlich auch dieser bisher nicht bebaute Bereich Lebensraum für Pflanzen, aber insbesondere für Tiere. Hierbei handelt es sich aber in der Regel um Kulturfolger, die in der Regel nicht gefährdet sind und keinem besonderen Schutz unterliegen.

Diese Arten finden auch innerhalb der Hausgartenflächen, der geplanten Grünflächen im südlichen Innenbereich und des in der näheren Umgebung vorhandenen, großflächigen Grünzugsystems ausreichend Lebensraum.

Die für eine Neubebauung (Arrondierung) vorgesehenen Flächen selbst haben keine nachhaltig zu schützende ökologische Qualität. Daher ist es sinnvoll, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und eine geeignete Folgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Erhaltens- und schützenswerter Baumbestand ist insbesondere im südlichen Innenbereich vorhanden.

Dieser Bestand wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB gesichert.

Ermittlung Eingriffserheblichkeit und Ausgleichsflächenbedarf

Ein Teil der nunmehr für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist entweder bereits bebaut oder im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugrundstück festgesetzt. Andere neu vorgesehene Baugrundstücke liegen im Bereich der ehemals geplanten Straßenverkehrsflächen, so dass auch hier bereits Eingriffe vorgesehen waren.

Das Grundstück Stadtheider Straße dient der gewerblichen Nutzung. Neben den Gebäuden bestehen auf dem Grundstück bereits großflächig versiegelte Stellplatz- und Lagerflächen, so dass eine Wohnbebauung nicht zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird.

Im Bereich der Altdeponie S 326 ist zum überwiegenden Teil eine Kleingartenanlage im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, untergeordnet sieht der Bebauungsplan hier Straßenfläche und Grünfläche vor. Anstelle der ehemals vorgesehenen Straßenfläche für die B 61 n und ihre Zubringer ist nunmehr eine breitere Grünverbindung vorgesehen.

In Anbetracht der teilweise bereits vorhanden und festgesetzten Bebauung, der Lage eines Teiles der beabsichtigten Bebauung auf bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen, der bereits vorhandenen Versiegelungen, der geplanten, größeren öffentlichen Grünanlage (auch im Bereich der Deponie) anstelle von Verkehrsfläche sowie aufgrund der innerstädtischen Lage ist ein Ausgleich gem. § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

Ein Vergleich der versiegelbaren Flächen auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15.00 mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplan Nr. 62.00 in Hinblick darauf, ob es durch den neuen Bebauungsplan zu zusätzlichen Eingriffen kommt, wurde geprüft.

Nach der Überprüfung der Eingriffserheblichkeit im Bereich der geplanten Neubebauung (WA 1 und WA 2) wird infolge des hohen Versiegelungsgrades durch die bisher festgesetzte Verkehrsstrasse (B61neu) und des Mischgebietes kein Kompensationsflächenerfordernis gegeben sein.

Auch die Überplanung der nördlich gelegenen Gärtnerereifläche entspricht im Wesentlichen der bisher festgesetzten Bebauungsstruktur.

(Detaillierte Angaben zur Versiegelungsbilanz Bestand /Neu s. Umweltbericht Teil B)

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzwürdige oder geschützte Biotope wurden hier nicht kartiert.

Zur Prüfung des Schutzgutes Pflanzen reicht eine einfache Biotoptypenkartierung und Biotoptypenbewertung nach dem Bielfelder Modell „Arbeitspapier zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ aus.

(s.a. Erläuterung im Umweltbericht Teil B)

Bestandsuntersuchung „Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen“

Die Bestandserhebungen haben gezeigt, dass die schutzwürdigen Biotope im Bereich des Krankenhauses westlich der Beckhausstraße und des Assbaches nordöstlich der Schillerstraße über die Freiflächen des B-Plangebietes derzeit eine gute Anbindung haben.

Die an der Beckhausstraße noch breite Verbindungsachse reduziert sich aber an der Schillerstraße bereits auf die schmale Fläche des früheren Kinderspielplatzes und führt jenseits der Schillerstraße über eine große, gehölzreiche Gartenfläche bis in die Assbachau.

Zentraler Punkt der Vernetzung innerhalb des B-Plangebietes ist das Feldgehölz, da aufgrund der Unzugänglichkeit der Flächen dieser Bereich mit Sicherheit ein wertvolles Rückzugsgebiet für verschiedene Tierartengruppen ist.

Der westliche Teilbereich des Feldgehölzes wird durch die geplante Bebauung bzw. Erschließungsstraße berührt. In diesem Bereich sind jedoch überwiegend Fichten und Obstbäume vorhanden, die bereits ihr maximales Alter erreicht haben. Die im östlichen Teilbereich bestehenden z. T. alten Laubbäume werden als zu erhaltende Bäume im B-Plan festgesetzt. Im Bereich der zu entwickelnden Grünachse besteht auch die Möglichkeit, durch entsprechende Bepflanzungen die verloren gegangenen Biotopstrukturen gleichwertig zu ersetzen und den Rückzugsbereich für Tierarten auszudehnen.

Schutzgut Tiere (Belange des Artenschutzes)

Im Rahmen der Biotopkartierung und –bewertung ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine rein verbal-argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere nicht ausreichend ist.

Die Liste der planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz für das Messtischblatt 3917 führt alleine 14 Fledermausarten mit dem Status „Art vorhanden“ auf. Darüber hinaus konnte bei der Biotopkartierung als Zufallsfund der Grünspecht im Gebiet festgestellt werden.

Aufgrund der vielfältigen, teils extensiven Biotopstrukturen im Kerngebiet ist das Vorhandensein besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten daher nicht auszuschließen.

Um ggf. Konflikte mit insbesondere streng geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu mindern bzw. auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen, wurde zwischenzeitlich der Untersuchungsumfang um ein Gutachten zu den Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erweitert.

(s.a. Erläuterung im Umweltbericht Teil B)

Info Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte und es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Der vorgesehene Grünzug wirkt sich jedoch in jedem Fall auch positiv auf die streng geschützten Arten aus, obwohl er als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich ist.

Die im Artenschutzfachbeitrag und im Umweltbericht genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der tatsächlich nachgewiesenen und einiger potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten abgeleitet. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Planungsvorhaben nicht ausgelöst. Beeinträchtigungen und Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von möglichen essentiellen Nahrungs- und Jagdbereichen der streng und besonders geschützten Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch das Planungsvorhaben ist ausgeschlossen. Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 ist deshalb nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Da das Plangebiet innerhalb der Bebauung, weitab der freien Landschaft liegt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

(s.a. Erläuterung im Umweltbericht Teil B)

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

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

7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

7.1 Flächenbilanz

<u>Bruttobauland (Plangebietsgröße)</u>		ca.	9,30 ha
Nettobauland	ca.	4,7 ha	
(ohne äußere Erschließung und Grünfläche):			
Mischgebiete		ca.	1,9 ha
Bestand	ca.	1,46 ha	
Neu	ca.	0,42 ha	
Versorgungsfläche	ca.	0,004 ha	
Wohngebiete		ca.	2,7 ha
Bestand	ca.	1,81 ha	
Neu	ca.	0,84 ha	
Verkehrsflächen:		ca.	2,4 ha
Bestand	ca.	2,24 ha	
Neu	ca.	0,15ha	
Öffentliche Grünflächen:		ca.	2,3 ha

7.2 Zahl der Wohneinheiten (WE)

Wohneinheiten, vorhanden	ca.	190 WE
Wohneinheiten, geplant	ca.	50 WE
Nord	ca. 25 - 30 WE	
Süd	ca. 20 - 25 WE	
<u>Wohneinheiten, insgesamt</u>	ca.	<u>240 WE</u>

8. Kostenschätzung

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 170.000.- € (einschl. MWSt. ohne Bauverwaltungskosten).

Die Kosten betragen im Einzelnen:

Schmutzwasserkanalisation	ca. 105.000.- €
Regenwasserkanalisation	ca. 65.000.- €

Im Abwasserbeseitigungskonzept 2005 und im Entwurf des Finanzplanes 2010 sind keine Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 1.135.- €.

Die Kosten für den Straßenbau und die Beleuchtung werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die laufenden Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Kinderspielplatz) durch den Umweltbetrieb sowie für die Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb werden im weiteren Verfahren ermittelt.

9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ werden die Festsetzungen des seit dem 07.03.1959 rechtsverbindlich Bebauungsplanes Nr. II/2/15.00 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Bielefeld, im März 2010