

## Anlage

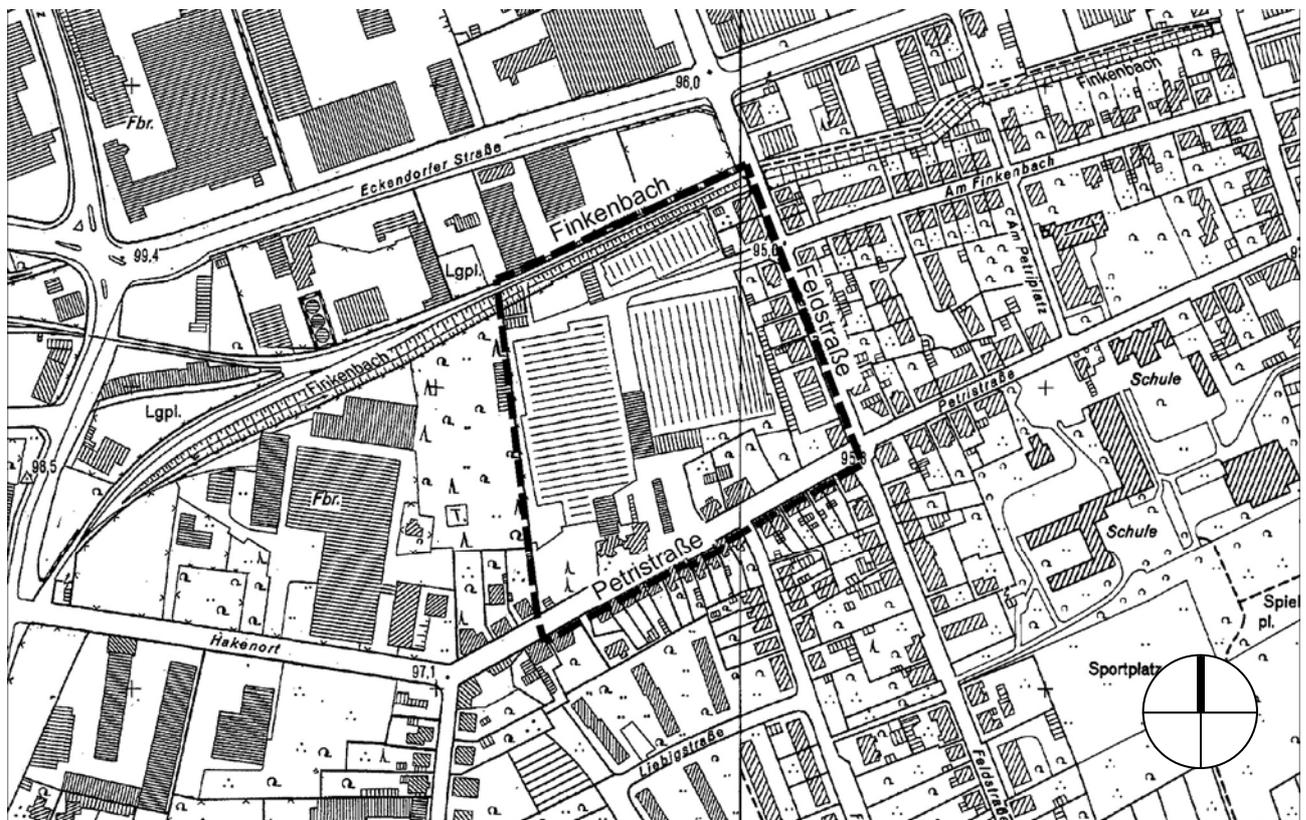
<b>B</b>	<b>Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ Aufstellungsbeschluss</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</li></ul>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“

Stadtbezirk: Mitte

Plangebiet: südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und  
nördlich der Petristraße



### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensstand:  
Aufstellungsbeschluss

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.51 (Mitte-Ost, Heepen)

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und beabsichtigtes Planverfahren</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
6.1	Bebauungskonzept	5
6.2	Erschließungskonzept / Ruhender Verkehr / Nebenanlagen	7
6.3	Entwicklungskonzept Stadtumbau West	7
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Gebäudehöhe	8
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung / Fernwärme	9
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Bodenschutz / Gewässerschutz</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittelbelastung</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>12</b>
<b>15</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>12</b>
<b>16</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>

## Allgemeine Ziele und Zwecke zum neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“

---

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Plangebiet:** südlich des Finkenbaches, westlich der Feldstraße und nördlich der Petristraße

---

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich und beabsichtigtes Planverfahren

Das 4,41 ha große Plangebiet in der Gemarkung Bielefeld wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 82 in der Flur 77,  
im Osten: durch die westliche Straßenseite der Feldstraße (Flur 77),  
im Süden: durch die südliche Straßenseite der Petristraße (Flur 76),  
im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 549, 550 und 1250 in der Flur 77.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (4,41 ha Plangebiet abzüglich der Verkehrsfläche, der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) und der Grünfläche = rd. 2,85 ha Nettobauland, bei GRZ von = 0,4 = rd. 1,14 ha zulässige Grundfläche im Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.
- Es liegt keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beim Abweichen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant. Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ überlagert und ersetzt einen mittleren Teil des seit dem 08.02.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00 für das Gebiet zwischen der Finkenstraße, der Petristraße, der Straße Hakenort, der Straße Am Stadtholz und der Eckendorfer Straße.

## 2 Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold weist im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld das Plangebiet und seine Umgebungsflächen bzw. den FNP- Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der in Rede stehende Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, die sich bis zur Feldstraße erstreckt. Im Norden ist eine Teilfläche als „Fläche für Ver- bzw. Entsorgung“ dargestellt, als Betriebsteil für ein bislang vorgesehenes unterirdisches Regenrückhaltebecken. Nördlich und westlich grenzt an das Plangebiet die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“, während östlich der Feldstraße und südlich der Petristraße „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Die beabsichtigten Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („allgemeines Wohngebiet“) wie auch die beabsichtigten Grün- und sonstigen Freiflächenfestsetzungen sind somit zurzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der geplanten, geänderten städtebaulichen Zielsetzung ist daher Rechnung zu tragen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Nicht-Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist gegeben. Ziel der Anpassung soll die Darstellung einer „Wohnbaufläche“, einer „Grünfläche“ sowie die Darstellung einer „Umgrenzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ sein.

## 3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die im Gebiet südlich des Finkenbaches / westlich der Feldstraße / nördlich der Petristraße ansässige Gärtnerei (Topfpflanzen und Hydrokulturen) wurde seit dem Jahre 2000 kontinuierlich in ihrer Nutzung reduziert. Die Gewächshäuser und Anlagen für den Großumschlag von Pflanzen im Osten des Plangebietes sind bereits vollständig aufgegeben worden. Somit steht die Fläche für eine Nachnutzung des überwiegenden Gärtnergeländes zur Verfügung. Die weitere Nutzung der Gärtnerei soll innerhalb des Plangebietes zunächst auf den Verkaufsbereich im Südwesten beschränkt werden, wengleich der neu aufzustellende Bebauungsplan eine komplette Überplanung des Betriebsgeländes vorsieht.

Das Plangebiet zwischen dem Finkenbach, der Feldstraße, der Petristraße und dem benachbarten Gewerbebetrieb Fischer & Krecke bietet sich als innerstädtischer Bereich für eine Nachnutzung zu Wohnbauzwecken an.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Zudem bedarf es der Festsetzung der notwendigen Retentionsfläche im Norden des Gebietes, um dessen zeitnahe Realisierung vorzubereiten.

#### **4 Planungsrechtliche Situation**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 ist das Plangebiet im Bereich der Gärtnerei als eingeschränktes Mischgebiet mit der ausschließlichen Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO festgesetzt. An der Petristraße und an der Feldstraße ist die vorhandene Bebauung als uneingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, während der Bereich nördlich des Finkenbaches und der Gewerbebetrieb westlich der Gärtnerei als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind. Südlich des Gewerbegebietes befindet sich eine als Mischgebiet festgesetzte Wohnhausbebauung.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche ausgewiesen sowie ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (RHB) als geplant dargestellt, welches die Festsetzung des Mischgebietes überlagert. Östlich der Feldstraße und südlich der Petristraße grenzen Wohngebiete an.

#### **5 Bestandsbeschreibung**

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft eine ehemalige, aufgegebene Bahntrasse auf einem leicht erhöhten Damm. Während auf der Nordseite Gewerbegrundstücke entlang der Eckendorfer Straße anzutreffen sind, verläuft südlich parallel zum Bahndamm der teilweise verrohrte Finkenbach. Der Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, hat bereits 2006 auf eine notwendige Sanierung des Finkenbaches hingewiesen.

Die Feldstraße und die Petristraße sind kommunale Sammelstraßen für die Erschließung größerer Quartiere im Süden und Osten. Die Bebauung ist hier überwiegend zwei- bis dreigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Dachform ist überwiegend geneigt und reicht vom Satteldach bis zum Mansarddach. Im Osten des Plangebietes ist beidseitig der Feldstraße überwiegend Wohnnutzung vorhanden. Nördlich der Petristraße innerhalb des Plangebietes befinden sich ein- bis zweigeschossige wohngenutzte Gebäude. Das Gleiche gilt für die Südseite dieser Straße, allerdings reicht die Höhenentwicklung hier bis zu drei Vollgeschosse.

Der Großteil des Plangebietes wurde vor der Aufgabe der Nutzung überwiegend als Gärtnereibetrieb für Topfpflanzen und Hydrokulturen genutzt. Dabei ist im Südwesten des Gärtnereigeländes eine Verkaufsfläche vorhanden. Daran anschließend sind Vorbereitungs- und Lagerflächen. Der östliche Teil des Betriebsgeländes wurde für Gewächshäuser (teils unter Glas, teils unter Folie) genutzt. Als Großgärtnerei wurde hier über eine Rampe das Pflanzgut mit LKW angefahren bzw. abgeholt. Das gesamte Dachregenwasser der Gewächshäuser wurde in einem runden Speicherbehälter (Durchmesser 18,00 Meter) gesammelt und zur Bewässerung der Kulturpflanzen genutzt. Heute besteht ausschließlich noch der Verkaufsraum / Blumenhandlung. In vier Gewächshäusern findet im Frühjahr noch eine Pflanzenproduktion durch den Inhaber der Gärtnerei statt.

Der Bereich westlich des Plangebietes ist überwiegend gewerblich geprägt, nur direkt an der Petristraße stehen drei Wohnhäuser.

Im Übrigen wird auf den Bestandsplan (s. Seite A 4) verwiesen.

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bebauungskonzept

Die bauliche Entwicklung des Neubaubereiches soll sich von Osten nach Westen vollziehen. Dabei sind zwei Bauabschnitte geplant, die der zunächst in dem Gebiet verbleibenden Verkaufsstelle der Gärtnerei / Blumenhandlung geschuldet sind.

Zunächst ist ein erster Bauabschnitt im Osten vorgesehen, welcher unabhängig von der Aufgabe der Gärtnereihandlung entwickelt werden kann. Der 2. Bauabschnitt berücksichtigt die vorerst verbleibende Fläche der Blumenhandlung mit ihren Außenflächen. Im Osten des Neubaubereiches soll im Übergang zu der an der Feldstraße vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen meist wohngenutzten Bebauung eine zweigeschossige Einzel- / Doppelhausbebauung entstehen. Daran soll sich maximal dreigeschossiger Wohnungsbau anschließen. In dem Gebiet sollen damit unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnformen sowie Wohnungsgrößen angeboten werden. Dabei ist ein Angebot im Miet- und Eigentumswohnungsbau vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung an der Feldstraße und an der Petristraße wird weitgehend in ihrem Bestand berücksichtigt; sie soll in dem künftigen Bebauungsplan ein Angebot für eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten. Dabei ist entlang der Petristraße eine straßenbegleitende Bebauung - wie sie in der näheren Umgebung vorherrscht - das Planungsziel. Die vorhandene Bebauung genießt selbstverständlich Bestandschutz.

An der Petristraße sind im Bereich der Kreuzung Feldstraße sowie im Westen des Plangebietes Gebäude mit einem Mix aus Dienstleistung, Praxis- und Wohnnutzung denkbar. Insgesamt wird das bisherige Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Damit entspricht die beabsichtigte Festsetzung den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen bzgl. der Gebietstypik.

Zu der gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes ist ein ausreichender Schutzabstand vorgesehen, welcher nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden soll. Auf eine bauliche Nutzung im Sinne von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben wird hier im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung verzichtet. So kann die geplante Wohnnutzung mit den notwendigen Flächen für Stellplätze und Freiflächen an dem Standort entwickelt werden. Gleichzeitig kann im Westen des Plangebietes langfristig Raum zur Umsetzung einer Grünvernetzung mit einer Rad- und Fußwegeverbindung entsprechend den beschlossenen Zielen des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Nördlicher Innenstadtrand“ geschaffen werden.

Mit dem Plangebiet ist eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Landesregierung beabsichtigt (s. Abschnitt 14 Klimaschutz).

Zudem orientiert sich das städtebauliche Konzept an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen (früher auch Förderkulisse „Solarsiedlungen“). Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil, (hier: Nachverdichtung in der Innenstadt mit Wiedernutzung einer Gewerbebrache),
- kein klimatisch kritischer Standort (Siedlungsklimatop),
- Mischung der Bauformen (hier: Geschosswohnungsbau und Einzel- / Reihenhausbau),
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (hier: konsequente Einhaltung der GRZ von 0,4 innerhalb des Neubauwohngebietes),
- Schaffung von ausreichenden Gebäudeabständen zur Reduzierung des Passiv-Solar-Verlustes, Verschattungsvermeidung bzw. zur Optimierung der Besonnungsdauer auch für Erdgeschosswohnungen,

- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge,
- die Schaffung von siedlungsintegrierten Grün- und Freiflächen zum Grünverbund / übergeordneten Grünzügen,
- Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Grün- und Freiflächen (Spielplatz und Aufenthaltsbereich),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren (als untergeordnete Nebenanlage in den Festsetzungen ausdrücklich berücksichtigt),
- die Planung eines Fuß- und Radwegenetzes und dessen Anbindung an das Umfeld des Plangebietes mit dem Ziel der Vermeidung von motorisiertem Verkehr (hier: Einbindung des Quartieres in das übergeordnete Grün-, Platz- und Wegekonzept).

Für das Plangebiet lässt sich folgende Checkliste anwenden:

<i>Checkliste Praxis nachhaltige Siedlungsentwicklung (Auszug „Stadtplanung / Städtebau“)</i>	<i>Bewertung Plangebiet „Petristraße“</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt der kurzen Wege</li> <li>• räumlich eindeutige Zentrenzuordnung</li> <li>• Sicherung der Grundversorgung</li> <li>• Reduzierung der gefahrenen Kilometer pro Einwohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausrichtung des Plangebietes hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß- und Radfahrverkehr auf die Innenstadt</li> <li>• Lagegunst des Plangebietes zur Innenstadt / Kernstadt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Siedlungsflächenzuwachses</li> <li>• Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientierung des Plangebietes an den vorhandenen Siedlungsraum</li> <li>• Füllung von Innenbereichsfläche zwischen Siedlungsbereichen und Verkehrswegen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbindung des Plangebietes an das Wegenetz für Fahrrad und Fußgänger</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegeverbindung zu den angrenzenden Siedlungs- und Freiräumen wird durch die Planung gesichert und hergestellt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung im Bestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließung von Baulandpotenzialen zwischen besiedeltem Raum und Verkehrswegen wird durch die Planung ermöglicht</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung fügt sich mit der geplanten offenen / abweichenden Bauweise in das städtebauliche Umfeld ein</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnungsbau und Einzel- / Doppelhausbau respektieren hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit die Umgebung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinteilige Strukturen mit nachbarschaftlichen Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebauliche Gruppierung erlaubt die Bildung von einzelnen Nachbarschaften und eine Mischung von Bauformen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• verträgliche Dichte und Höhenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte und Höhenentwicklung orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur im Umfeld und an den Anforderungen der Energieeffizienz</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• wohngebietsverträgliche, kleinteilige Nutzungsmischung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung der Möglichkeit zur Ansiedlung von Wohngebäuden ebenso wie von Wohnfolgeeinrichtungen oder Dienstleistungen</li> </ul>

Das erforderliche ehemals unterirdisch geplante Regenwasserbecken im Norden des Plangebietes soll nunmehr als eine offene Retention freiraum- und landschaftsverträglich umgesetzt werden.

## 6.2 Erschließungskonzept / Ruhender Verkehr / Nebenanlagen

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Osten über die bereits vorhandene Anbindung an die Feldstraße“. Im Süden wird eine neue Anbindung (heute Parkplatz des Gärtnereibetriebes) an die Petristraße geschaffen.

Die innere Erschließung soll als Verbindung dieser beiden Anschlüsse durchgehend auf 6,00 m Breite ausgelegt werden. Die Verkehrsstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Nach einer ersten überschlägigen Berechnung können die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf den im Konzept vorgesehenen Flächen nachgewiesen werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird Vorsorge für ausreichende private Stellplätze in dem Plangebiet durch Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der besonders dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die generelle Zulässigkeit von Tiefgaragen im Baugebiet geschaffen.

## 6.3 Entwicklungskonzept Stadtumbau West

Der Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Nördlicher Innenstadtrand“ (INSEK) vom Februar 2010 beinhaltet zu dem Thema „Nachnutzung, Neuordnung oder Aufwertung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen“ die Maßnahme N9 „Neue Wohnbebauung Petristraße“. Mit Blick auf das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der Freiraumverbindungsoption Finkenbachgrünzug die Rad- und Fußwegeverbindung Finkenbach sowie die Anbindung an den Entwicklungsschwerpunkt FH-Standort Am Stadtholz attraktiviert werden.

Der im Plangebiet vorgesehene Spielplatz innerhalb einer Grünfläche im Westen des Plangebietes steht im Einklang mit der städtebaulich und grünräumlich beabsichtigten Entwicklung eines „Wege- und Platzsystems“ von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Freiräumen / Plätzen durch den Fußgänger und Radfahrer. Dieses System ist aus der Analyse des Freiraumpotenziales des INSEK abgeleitet.

In dieses System gehört auch die Verbindung mittels eines Fuß- und Radweges zwischen dem Finkenbachgrünzug (Retentionsraum) im Norden, über das Plangebiet und den FH-Standort Am Stadtholz in Richtung Süden bis zum beabsichtigten „Grünen Band Innenstadt – Sieker“. Mit der in dem Bebauungsplan berücksichtigten Wegeplanung kann ein weiterer Abschnitt der geplanten Fuß- und Radwegverbindung künftig realisiert werden.

## 7 Beabsichtigte Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll in dem Bebauungsplan für die vorgesehenen Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Dabei soll zwischen dem potenziellen Neubaubereich (Gärtnereifläche) und den bislang als Mischgebiet festgesetzten Bereichen an der Petristraße und der Feldstraße hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen unterschieden werden.

Für die Gärtnereifläche - das Innere des Baugebietes - gilt das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für vorwiegend Wohnbauvorhaben und Wohnfolgeein-

richtungen. Danach sollen in dem Teilgebiet (WA 2) von den gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Innerhalb der straßenbegleitenden „1. Baureihe“ (WA 1) sollen darüber hinaus allgemein zulässig sein:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sollen folgende Ausnahmen in Betracht kommen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sollen aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen sein. Diese Nutzungen sollen einerseits an dem Standort zugunsten der o.g. - weniger flächenintensiven - Nutzungen aufgegeben werden (Gartenbaubetriebe) bzw. sind in dem Bereich der Anlieger- und Sammelstraßen um die Petristraße / Feldstraße - insbesondere im Hinblick auf einen heute häufig nachgefragten 24-Std.-Betrieb - städtebaulich nicht sinnvoll.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Vollgeschosse / Gebäudehöhe**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für die ehemalige Gärtnereifläche eine für allgemeine Wohngebiete gebräuchliche Grundflächenzahl von 0,4 mit der Zulässigkeit einer Überschreitung um 50% für u. a. Stellplätze, Carports und Garagen und deren Zufahrten vorgesehen. Mit der Festsetzung des gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Wohngebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung an dem innerstädtischen Standort ermöglicht werden.

Als Bauweise soll in dem Plangebiet entsprechend der bisherigen Ausweisung im straßenbegleitenden Mischgebiet und in konsequenter Fortführung der durch kleinteilige Straßenrandbebauung geprägten Umgebungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt werden.

Für den baulichen Bestand entlang der Feldstraße und der Petristraße wird die zulässige Geschossigkeit entsprechend den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.00 auf max. drei Vollgeschosse beschränkt. Hier sind nur Dachformen mit geneigten Dächern zulässig. Die Geschossigkeit soll bei der Neubebauung im Innern des Wohngebietes von einer Zweigeschossigkeit im Osten (Einzel- und Doppelhäuser) bis zu einer Dreigeschossigkeit im Süden und Westen (Mehrfamilienhäuser) reichen.

Mit der Geschossigkeit und der daraus resultierenden max. First- / Gebäudehöhe (11,00 m bis 16,00 m) fügt sich die Bebauung in die Kubatur der Umgebungsbebauung ein. Als Dachform soll das Satteldach im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgesehen werden. Im Nordwesten des Neubaugebietes sollen auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer zulässig sein.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung / Fernwärme**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist durch die örtlichen Versorgungsträger vorhanden. Das jeweilige Leitungsnetz ist in dem Neubaubereich in den vorgesehenen Erschließungsflächen entsprechend zu ergänzen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist nach heutigem Kenntnisstand technisch möglich.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die innere Erschließung wird ausreichend für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert.

Die notwendigen Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen werden nach Bedarf gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt werden. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären.

Die Belange der Stadtreinigung sind bzgl. der Befahrbarkeit der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und der Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt worden. Im Fall der Einzel- bzw. Doppelhäuser im Osten des Neubaugebietes sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an die Planstraße zu verbringen. Die anderen Grundstücke innerhalb des Gebietes sind direkt anfahrbar.

Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bielefeld GmbH bereits heute angeschlossen.

### **8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Wohnbaufläche ist im Entwurf zum Entwässerungskonzept grundsätzlich enthalten, vorgesehen ist zur Entwässerung ein Trennsystem.

Für die Schmutzwasserentwässerung liegt ein ausreichend dimensioniertes Netz vor. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlung in Heepen ist möglich.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet beurteilt.

Da die Fläche schon vor 1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war und ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet wird, sind die Voraussetzungen nach § 51a LWG NRW erfüllt.

Da in erreichbarer Nähe des Plangebietes der Finkenbach fließt, besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser direkt in dieses Gewässer einzuleiten.

Da das Einzugsgebiet des Finkenbaches heute bereits hydraulisch überlastet ist; ist eine Neuversiegelung von Flächen durch Ausweisung neuer Baugebiete unzulässig, sofern nicht verrieselt oder versickert wird oder Maßnahmen zur Drosselung / Rückhaltung vorgesehen werden.

Das Niederschlagswasser von den Gebäuden des zunächst verbleibenden Gartenbaubetriebes (1. Bauabschnitt) soll in dem vorhandenen Regenwassersammler des Betriebes gesammelt werden und von dort in ein separates Versorgungsnetz eingespeist werden und der Bewässerung der Blumen dienen.

Im weiteren Verfahren sind die Alternativen der Niederschlagswasserentwässerung noch zu klären:

- Regenwasserkanalisation als eigenständiges öffentliches Netz innerhalb des Plangebietes mit einer eigenen Drosselung / Rückhaltung und Einleitung in den Retentionsraum des Finkenbaches,
- Entwässerung nach Drosselung in das vorhandene Kanalnetz in der Feldstraße.

Um den Abfluss eines größeren Einzugsgebietes zu erreichen, soll im Norden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit einer Retentionsfläche von 5.480 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

## **9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

## **10 Umweltprüfung**

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

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

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig.

Die Umweltbelange sind davon unabhängig in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich zu behandeln und in die Abwägung einzustellen.

## **11 Immissionsschutz**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu Gewerbebetrieben bzw. zu festgesetzten Gewerbegebieten westlich des Plangebietes sind die Belange des Gewerbe-lärm-Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Zur grundsätzlichen Bestimmung der Relevanz der potenziellen Lärmauswirkungen für das Plangebiet ist ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2007) erstellt worden.

Darin wird aufgezeigt, dass am westlichen Rand des Plangebietes aufgrund der Nachbarschaft zu der ausgeübten bzw. nach den Festsetzungen zulässigen gewerblichen Nutzung eine mischgebietstypische Vorbelastung tags wie nachts zu erwarten ist.

Im anschließenden Bereich des Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet eingehalten / unterschritten werden.

Dieser gutachterlich festgestellte mischgebietstypisch vorbelastete Bereich im Westen des Plangebietes wird daher im Planungskonzept von einer Wohnbebauung ausgenommen. Hier sind ausschließlich Grün- und Gartenflächen sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen vorgesehen bzw. werden in dem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Bezüglich der Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Petristraße sind aufgrund der dort für die erste Baureihe im Plangebiet sowie der im Einwirkungsbereich Eckendorfer Straße / Feldstraße (nordöstliches Plangebiet) auftretenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm überschritten.

Im weiteren Verfahren sind Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen. Hierbei ist im Weiteren zu prüfen, wie weit die heute vorhandene Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Straße die notwendigen Maßnahmen bestimmt.

Für die Feldstraße besteht mit Ausnahme des Einwirkungsbereiches der Eckendorfer Straße aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Feldstraße nach heutigem Kenntnisstand kein Bedarf für schalltechnische Maßnahmen. Hier wäre im Wesentlichen der heute vorhandene bauliche Bestand betroffen.

Aufgrund der vorhandenen und planerisch weiterhin gewollten straßenbegleitenden Bebauung scheiden aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände und -wälle aus.

Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand in der ersten Baureihe an der Petristraße sowie im nordöstlichen Plangebiet an der Feldstraße zeigen sich nach heutigem Kenntnisstand:

- Schaffung von Hauptbaukörpern mit Zwischenbaukörpern zum Schutz des dahinterliegenden Außenwohnbereiches;
- Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite;
- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

## 12 Bodenschutz / Gewässerschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Einträge in der Datei und Karte des Landes über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten registriert. Nördlich angrenzend sind jedoch die Altablagerung 3917/ I 216 (Bielefelder Nr.: I 457) und der Altstandort 3917/2053 RE (Bielefelder Nr.: AS 147) erfasst.

Zur Feststellung der Nutzungsverträglichkeit der aufzugebenden Gärtnereinnutzung und der geplanten Wohnnutzung ist über eine historische Recherche hinaus eine Bodenuntersuchung / Analyse im Vorfeld der Abbrucharbeiten erfolgt (Institut für Umwelt Analyse Projekt GmbH, Bielefeld, 2009). Diese war im Hinblick auf die im Zusammenhang mit dem Anbau von Zierpflanzen verwendeten Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ohne Befund.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Natürliche oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung, unter Berücksichtigung der im Norden des Gebietes geplanten Retentionsfläche, nicht betroffen.

## 13 Kampfmittelbelastung

Für den Bereich des Plangebietes wurden durch die Kampfmittelüberprüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe 2006 keine eindeutigen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Wegen der erkennbaren Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet entlang der Petristraße) kann eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind daher erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
- Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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.

## 14 Klimaschutz

Mit dem Plangebiet ist eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ der Landesregierung beabsichtigt.

Im Gegensatz zu bisherigen ökologischen Wohnbaukonzepten sind Klimaschutzsiedlungen nicht auf die Nutzung von Solarenergie begrenzt.

Charakteristisch für das städtebauliche Konzept ist die weitgehende Südausrichtung der Häuser. Bei einer Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche wird sich die Wohnanlage neben der Einhaltung der Wärmedämmstandards vor allem durch die technische Ausstattung, wie Photovoltaik-Anlage für die Stromgewinnung oder solarthermische Anlagen für Heizung und Warmwasser, auszeichnen. Die energieeffiziente Architektur und Technik soll Energieverbrauch und Nebenkosten auf ein Minimum reduzieren.

Der vorhandene Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen und begünstigt die Realisierung der Klimaschutzsiedlung.

## 15 Soziale Infrastruktur

Mit Ausweisung eines neuen Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Spielflächen aufgrund der Zunahme der Bewohner zu rechnen. Die zu erwartenden

- rd. 75 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt (rd. 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 25 Einfamilien- bzw. Doppelhauseinheiten) bzw.
- rd. 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im 2. Bauabschnitt

lösen einen Bedarf an neuer Spielfläche aus. Der im Gebiet entstehende Spielplatzbedarf soll entsprechend im Gebiet gedeckt werden. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wohneinheiten entsteht für beide Bauabschnitte ein Gesamtbedarf von rd. 1.000 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche.

Ob sich neue für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen für die Kinderbetreuung bzw. bei der Auslastung der Volkening-Grundschule ergeben, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Es wird aber davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in dem Einzugsbereich der Grundschule der Raumbedarf in dem heutigen Bestand weiterhin gedeckt werden kann.

Das Quartier / Umfeld des Plangebietes ist durch eine starke Überalterung gekennzeichnet. Es besteht hier eine große Nachfrage für Mehrgenerationenwohnen bzw. Generationen gerechte Wohnangebote. Dieses Angebot lässt sich in dem Plangebiet realisieren, so dass die betroffenen Menschen in ihrem gewohnten Quartier verbleiben können.

**16 Kosten**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein externes Planungsbüro erarbeitet werden. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem zweiten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden. Dabei sind auch die Bedingungen für die Übernahme der Flächen für die notwendige Retentionsfläche (Regenrückhaltebecken für die Stadtentwässerung) durch die Stadt Bielefeld zu berücksichtigen.

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

Die Fläche für die öffentlichen Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz ist vom Investor kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Fläche von der Stadt übernommen und gepflegt. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart. Es entstehen dabei Folgekosten, die im weiteren Verfahren zu ermitteln sind.

Die der Stadt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Bielefeld, im Juli 2010

Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fachgutachten:

Bodenuntersuchung / Analyse im Vorfeld der Abbrucharbeiten der Gärtnerei xxx (Institut für Umwelt Analyse Projekt GmbH, Bielefeld, 2009)

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Nachnutzung Gärtnerei xxx), AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2007