

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24

#### „Am Amtsweg“

##### Teil A

Nutzungs- und Gestaltungsplan

Angaben der Rechtsgrundlagen

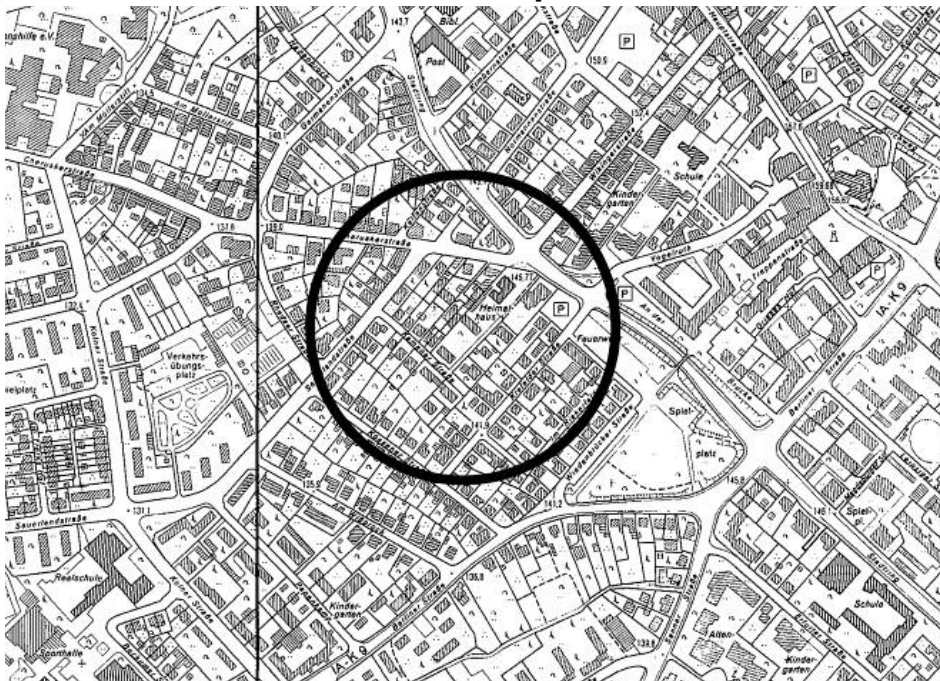
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-

(Stand April 2011)

#### Übersichtsplan



Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.41

## Inhaltsübersicht

## Seite

### Anlage Teil A

---

#### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Nutzungs- und Gestaltungsplan - Vorentwurf -             | 10 |
| Angabe der Rechtsgrundlagen                              | 11 |
| Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise | 12 |
| Sonstige Darstellungen zum Planinhalt                    | 14 |

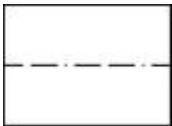
#### Allgemeine Ziele und Zwecke

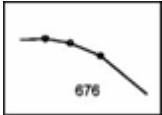
|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allgemeines                                             | 15 |
| 2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung           | 16 |
| 3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes<br>Bestandsplan | 16 |
| 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung                 | 18 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens        | 18 |
| 4.2 Belange des Verkehrs                                   | 19 |
| 4.3 Belange der Ver- und Entsorgung                        | 19 |
| 4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes                | 20 |
| 4.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege      | 20 |
| 4.6 Belange des Umweltschutzes                             | 20 |
| 5. Bodenordnung                                            | 22 |
| 6. Erschließungsanlagen                                    | 22 |
| 7. Flächenbilanz                                           | 22 |
| 8. Kostenschätzung                                         | 22 |
| 9. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan  | 22 |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <h2 style="text-align: center;">Angaben der Rechtsgrundlagen</h2>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>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);</p> <p>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 das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);</p> <p>§ 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);</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) -(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 -14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p> |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | <b>Planzeichenerklärung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>0</b>                                                                          | <b>Abgrenzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <b>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</u></b><br><i>gemäß § 9 (7) BauGB</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1</b>                                                                          | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br><i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u></b><br><i>gemäß § 4 BauNVO</i><br><br><u>Allgemein zulässig sind</u><br><i>gemäß § 4 (2) BauNVO</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol><br><u>Ausnahmsweise sind zugelassen:</u><br><i>gemäß § 4 (3) BauNVO</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>5. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.</li> </ol><br><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u><br><i>gemäß § 1 (6) BauNVO</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>2. Gartenbaubetriebe,</li> <li>3. Tankstellen.</li> </ol> |

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2</b>                                                                                                      | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br><i>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <div>0,4</div> <div>1,0</div> <div>III</div> <div>TH</div> <div>GH</div>                                      | <div> <b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/> <i>gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</i><br/>           zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4         </div> <div> <b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b><br/> <i>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</i><br/>           zulässige Geschossflächenzahl, max. 1,0         </div> <div> <b>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW</b><br/> <i>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</i><br/>           Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III         </div> <div> <b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b><br/> <i>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</i><br/>           zulässige Traufhöhe, z. B. max. 10,00m<br/>           zulässige Gebäudehöhe, z. B. max. 13,50m         </div> |
| <b>3</b>                                                                                                      | <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b><br><i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div>O</div> <div>  </div> | <div> <b>3.1 Bauweise</b><br/> <i>gemäß § 22 BauNVO</i><br/>           offene Bauweise         </div> <div> <b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/> <i>gemäß § 23 BauNVO</i><br/>           Baugrenze         </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Örtliche Bauvorschriften</b><br><i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i>                                                                                                             |
| SD 20° - 45°                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>Dachform und Dachneigung</u><br>Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20-45° zulässig                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>                                                                                                                                                              |
| <br><br><br><br><br><br>II/2/56.00 | <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> |

# Allgemeine Ziele und Zwecke

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“

für das Gebiet nördlich der Kamener Straße mit den Flurstücken 516 (teilweise) und 519 der Flur 16, Gemarkung Brackwede

**-Stadtbezirk Brackwede-**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

### 1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ für das Gebiet nördlich der Kamener Straße mit den Flurstücken 516 (teilweise) und 519 der Flur 16, Gemarkung Brackwede wird im Sinne des § 13a BauGB neu aufgestellt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen und der Bebauungsplan den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angepasst werden. Von der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) ist die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes angestrebt. Insbesondere ist die Fläche auch sehr gut geeignet für das sogenannte Bielefelder Modell, welches „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ vorsieht. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenrechten Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Gemäß § 13a BauGB ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht durchzuführen. Die Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sollen für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten werden.



## 2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung befinden sich derzeit im Geltungsbereich des seit dem 24.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“. Dieser weist, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung, nördlich des Plangebietes, für die unmittelbare an das Plangebiet angrenzende Bebauung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Bau NVO 1968 aus. Im Geltungsbereich sind derzeit ein straßenbegleitendes Baufenster sowie ein weiteres Baufenster im rückwärtigen Bereich, das eine eingeschossige Bebauung vorsieht, festgesetzt. Diese Festsetzungen stehen dem Planungsziel entgegen, auf dem Gesamtgrundstück ein Wohnprojekt nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen zu entwickeln.

## 3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Brackwede, nördlich der Kamener Straße auf den Flurstücken 519 und 516 (Gemarkung Brackwede, Flur 16). Die Fläche des Plangebietes weist keine gravierenden Höhenversprünge auf.

Derzeit befinden sich auf den Plangebietsgrundstücken ein 2- geschossiges Mehrfamilienhaus, das mit einem Satteldach versehen ist, ein gemeinschaftlich genutzter Garten sowie auf den angrenzenden städtischen Flächen ein eingeschossiger, leer stehender Schuppen.

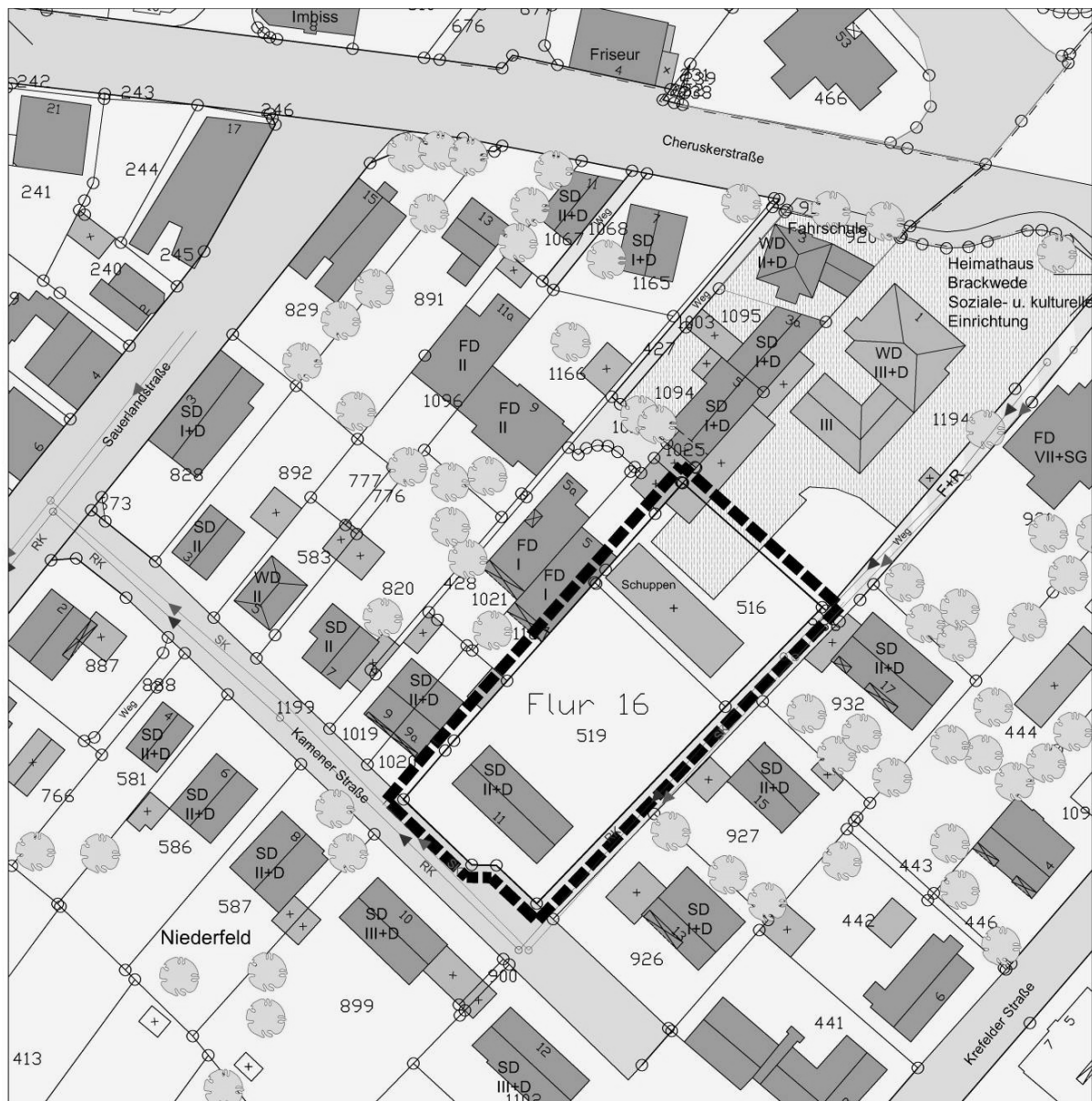
Die verkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Objektes erfolgt derzeit von der Kamener Straße aus.

Das Brackweder Zentrum mit seinen zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen liegt ca. 1km vom Plangebiet entfernt.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Davon ausgenommen liegt, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend, das ehemalige Brackweder Rathaus, das heute als Heimathaus kulturellen Einrichtungen und Ortsteil bezogenen Vereinen Raum bietet. Das städtebauliche Raumbild wird im Norden des Gebietes von einem 6-geschossigen Solitärbau geprägt. Östlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich 2- 3-geschossige Wohnbauten. Im Süden und Westen schließt sich überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft eher heterogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld meist Satteldächer aber auch Zelt- und Walmdächer sowie Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auf den Hauptbaukörpern.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

## Bestandsplan



### LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Hauptnutzung



allgemeines Wohnen



Nebengebäude/ Garagen



Gemeinbedarf

II+D

Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Stellplatzfläche / Hof



nicht bebaute Grundstücksfläche



vorhandener Baum (nicht eingemessen)



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal

#### Signatur der Katastergrundlage



Gebäude mit Hausnummer



Überdachung oder Balkon



Nebenanlage, Garage



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ ist auf dem vorhandenen Grundstück sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Modell „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ zu entwickeln. Diese Maßnahme ist für die innerstädtische Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung sowie für das Umfeld, eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Der östlich angrenzende Bereich wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Für das Änderungsgebiet ist es beabsichtigt, statt reinem Wohngebiet (WR) wie bislang im rechtskräftigen B-Plan nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und die überbaubaren Bereiche zu vergrößern. Nach der anzuwendenden BauNVO 1968 dient das reine Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen, Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sind im WR nicht zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht.

##### **4.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens**

In der 2- geschossigen Bestandsbebauung befindet sich derzeit Wohnnutzung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ sollen die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes verbessert werden. Gut geeignet ist diese zentral in Brackwede gelegene Fläche für eine Wohnbebauung, insbesondere kommt sie auch für ein barrierefreies, seniorengerechtes Wohnprojekt „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ in Frage. Auch ein solches Wohnprojekt nach dem „Bielefelder Modell“ der BGW wäre für die innerstädtische Fläche sowie dessen Wohnumfeld, eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Das städtebauliche Konzept sieht derzeit vor, die Bestandsbebauung voraussichtlich zugunsten mehrerer neuer Wohngebäude aufzugeben. Insgesamt sind bis zu drei Baukörper vorgesehen. Sofern das Bielefelder Modell zum Tragen kommt, sollen die Gebäude barrierefrei und seniorengerecht konzipiert werden (z. B. durch Laubengangerschließung oder gemeinschaftlich genutzte Aufzugsanlagen).

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll die bauliche Dichte geregelt werden. Auf dem Grundstück soll eine maßvolle Ergänzung der Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Baustruktur in dieser zentralen Lage von Brackwede.

Die Gebäudehöhe soll auf 13,50 m und die Traufhöhe auf 10,00 m festgesetzt werden. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht eine bis zu 3-geschossige Bebauung. Damit wird auch gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen.

In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld sollen Satteldächer mit einer Neigung bis 20-45° zulässig sein.

Nach den Vorplanungen werden ca. 25 Wohneinheiten entstehen.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Kamener Straße sowie über den bereits vorhandenen Wohnweg.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept und zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen sollen im weiteren Verfahren auf Grundlage eines dann erstellten Hochbaukonzeptes dargelegt werden.

## **4.2 Belange des Verkehrs**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets Nr. I/ B 24 erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Kamener Straße sowie über den vorhandenen Wohnweg.

### Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplatzanlagen sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden.

### Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fußweges zwischen der Kamener Straße und der Cheruskerstraße vorgenommen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird nördlich über die Bushaltestelle „Wikingerstraße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesem Haltepunkt verkehrt die Buslinie 28 stadteinwärts Richtung Bielefeld Zentrum/Kesselbrink und stadtauswärts Richtung Bielefeld Ummeln. Auf der Linie 28 werden von montags bis samstags zweimal stündlich (alle 30 min.) Fahrten in die Innenstadt sowie ins Umland angeboten. An Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, ab der Mittagszeit stündlich zu fahren. Der nächste Verknüpfungspunkt mit der Stadtbahn liegt in ca. 1 km Entfernung an der Haltestelle „Brackwede Kirche“ (Linie 1 Senne < > Schildesche). Von hier aus verkehrt die Linie 1 Werktags im 10-Minutentakt zwischen Endhaltestelle Senne und Endhaltestelle Schildesche und gewährleistet somit die Anbindung des Brackweder Zentrums, durch den schienenengebundenen ÖPNV, an die Bielefelder Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Das Plangebiet ist somit vergleichsweise gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

## **4.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Kamener Straße. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

### Entwässerungssystem, Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt derzeit im Trennsystem. Die Entsorgungsleitungen (Regenwasserkanal „RWK“, Schmutzwasserkanal „SWK“, etc.) befinden sich innerhalb der Kamener Straße und im angrenzenden Wohnweg. Deshalb ist grundsätzlich ein An-

schluss an das vorhandene Leitungssystem möglich. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten und die Größe der zu entwässernden Fläche gegenüber dem Bestand erhöht, müssen die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen geprüft werden.

#### **4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Die derzeitige Bestandsbebauung wird zugunsten neuer Wohnbauten – ggf. mit „Versorgungssicherheit“ nach dem Bielefelder Modell - rückgebaut. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Baudenkmale, im angrenzenden Umfeld (Cheruskerstraße 1) befindet sich das seit 1987 in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal „Brackweder Heimathaus“ (ehemaliges Bürgeramt).

#### **4.6 Belange des Umweltschutzes**

##### **4.6.1 Umweltprüfung**

Da es sich bei dem geplanten Änderungsverfahren um eine Maßnahme im bebauten Innenbereich gem. § 13a BauGB handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die Bebauungsplanänderung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB.

##### **4.6.2 Artenschutz**

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit sich das Planvorhaben auf den Artenschutz auswirkt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich ein Gutachten zu erstellen, welches bis zur Fertigstellung des Entwurfs eine Aussage zur genaueren artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet treffen soll. Es gilt in diesem Rahmen zu prüfen, ob der städtische derzeit leer stehende Schuppen im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung der Kamener Straße 11, eventuell Lebensraum für Fledermäuse bietet.

#### **4.6.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 13a Abs. 2 Zif. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 24 „ Am Amtsweg“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

#### **4.6.4 Stadtklima und Luftreinhaltung**

Das Plangebiet befindet sich in keinem klimaempfindlichen Bereich. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben nur um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

#### **4.6.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### **4.6.6 Immissionsschutz**

Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich können möglicherweise von notwendigen Stellplatzflächen ausgehen. Ob hiervon angrenzende Nutzungen betroffen und ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

#### **4.6.7 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

#### **4.6.8 Bodenschutz**

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). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes I/ B 24 „ Am Amtsweg“ zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Um- und Neunutzung dieses zentral gelegenen Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohnprojektes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

## 5. **Bodenordnung**

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

## 6. **Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

## 7. **Flächenbilanz**

**Gesamtfläche Plangebiet** **ca. 2.220 m<sup>2</sup>**

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 25 WE / ggf. 1 Versorgungseinheit als Servicestützpunkt

## 8. **Kostenschätzung**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die entstehenden Planungskosten werden von privaten Investoren getragen.

Die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) als Projektträger beabsichtigt, eine städtische Fläche von rund 700 m<sup>2</sup> zu erwerben.

## 9. **Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.