

Anlage

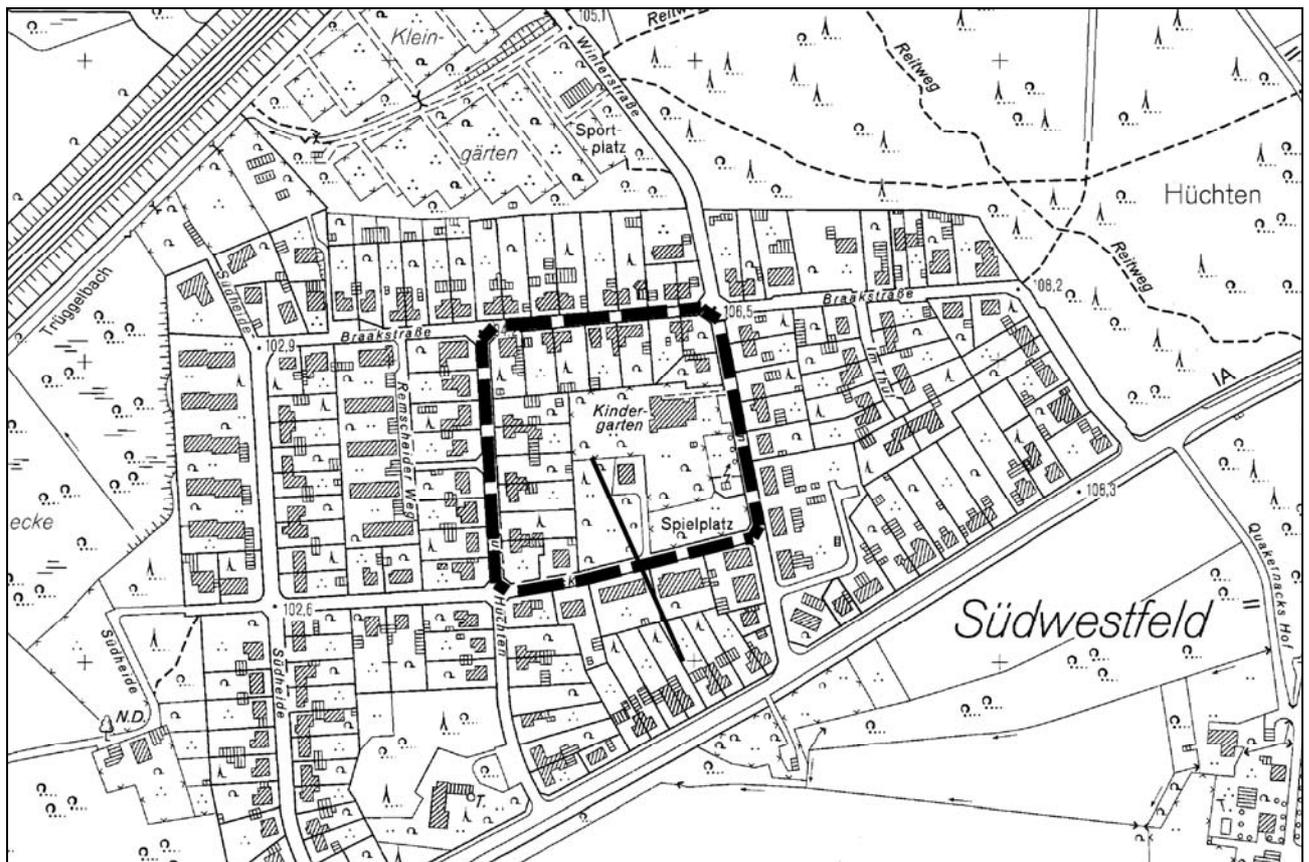
B	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 / B 7 „Wohngebiet Im Lecke“</p> <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung <p>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</p>
----------	---

STADT BIELEFELD

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“

Stadtbezirk: Brackwede

Plangebiet: Fläche des Gebietes südlich der Braakstraße, westlich der Straße "Im Horst", nördlich der Straße "Im Lecke", östlich der Straße "Auf den Hüchten" (Südwestfeld)



Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfasser:

Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	5
6.3	Gestalterische Aussagen	5
6.4	Denkmalschutz	5
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung / Klimaschutz / Energieeffizienz	6
9	Belange der Umwelt	6
9.1	Umweltprüfung	6
9.2	Artenschutz	7
9.3	Immissionsschutz	7
9.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	8
10	Belange der sozialen Infrastruktur	8
10.1	Grundschule	8
10.2	Spielfläche	8
11	Kosten	8

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ liegt innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 18 und umfasst die Flurstücke 84, 85, 86, 87, 88, 91, 582, 583, 584, 585, 586, 858, 859, 922, 925 und 953.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen. Die Plangebietsgröße beträgt 2,45 ha.

Da in dem Gebiet keine Notwendigkeit mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsnutzungen außerhalb des vorhandenen Kindergartenstandortes besteht, sollen die betroffenen städtischen Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des vorhandenen wohngenutzten Umfeldes soll innerhalb der Fläche ein Angebot an Wohngebäuden in offener Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung geschaffen werden. Damit kann die hier vorgesehene Nachverdichtung in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingefügt werden.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ 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.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich, die an vier Seiten umbaut ist). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 unterhalb von 20.000 m².

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Wege der Berichtigung für

die Teilfläche des Neubaubereiches anzupassen (von „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ in „Wohnbaufläche“).

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im sog. unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - Innenbereich) zu beurteilen.

In dem Plangebiet befinden sich im Westen an der Straße „Auf dem Hüchten“ und im Norden an der Braakstraße meist eingeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen rückwärtigen Grundstücksteilen, die als Nutz- und Ziergärten angelegt sind. Diese Grundstücke grenzen im Osten bzw. Süden an eine heutige Gemeinbedarfsfläche, welche im Osten, von der Straße „Im Horst“ erschlossen, von einem Kindergarten genutzt wird. Südlich des Kindergartengrundstückes liegt ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Zwischen dem Kindergartengrundstück und den Wohnbaugrundstücken befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche, die zukünftig nicht mehr für eine Gemeinbedarfsnutzung gebraucht wird.

Diese Fläche soll zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

6 Belange des Städtebaus

Es soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes für den Neubaubereich festgesetzt werden.

Für die vorhandene Bebauung werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen.

Mit der Planung wird das Ziel einer flächensparenden Bauweise verfolgt. Dabei wird bewusst ein Kontrast zu dem städtebaulichen Umfeld mit seinen überwiegend sehr großen Baugrundstücken im Südwestfeld geschaffen.

Bei rd. 450 m² bis 500 m² großen Baugrundstücken lassen sich hier 10 Einzelgebäude realisieren. Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges und der Anpassung der örtlichen Verhältnisse an das gültige Planungsrecht sollen die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke, die an die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Damit wird das Plangebiet durch die umliegenden Straßen begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete im Bestand und für die Neubebauung erfolgt als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude allgemein zulässig sein

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung ermöglicht werden. Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Plangebiet ggf. verursach-

ten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt, um hier den vorhandenen Standort des Kindergartens planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 mit einer nach BauNVO zulässigen Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze etc. festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird entsprechend der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse 0,8 festgesetzt.

In dem Neubaubereich soll eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit sowie eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt werden. In dem Neubaubereich sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, um hier trotz der beabsichtigten Nachverdichtung eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Für die vorhandene Bebauung werden bestandsorientierende Festsetzungen getroffen. Es sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auch hier wird die zulässige Firsthöhe mit 10,00 m bei einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit bestimmt

Für den Bereich des Kindergartens wird die Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Regelung einer maximalen Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt.

Abweichungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 248 BauGB als Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zulässig.

Mit den Festsetzungen soll gleichzeitig für den Neubaubereich eine Beschränkung der Wohneinheiten für die Neubebauung vorgenommen werden. Dabei wird die Anzahl pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Neubaubereich und somit in dem Quartier.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW sollen auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sowie auf Bestimmungen zum Fassadenmaterial.

Die Festsetzungen erlauben so eine gestalterische Integration in den vorhandene Umgebungsbebauung. Diese zeichnet sich zwar nicht durch eine einheitliche Gestaltungscharakteristik aus, lässt aber aufgrund der wesentlichen Typik der sog. Siedlungshäuser (solide gebaut, von der Größe her ideal für Familien und zentral und auf großen Grundstücken) einen gestalterischen Zusammenhang erkennen. Dieser soll auch auf die in dem Neubaubereich entstehenden kleineren Grundstücksgrößen übertragen werden.

6.4 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Die Fahrerschließung des Neubaubereiches soll ausschließlich durch eine Anbindung an die Straße „Im Lecke“ erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Wendebereich vorgesehen, der ausreichend für das Befahren mit einem Müllfahrzeug dimensioniert ist. Die vorhandene Bebauung ist durch die umliegenden Straßen erschlossen.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist durch die Haltestellen im Südwestfeld an den ÖPNV angeschlossen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Durch die Planung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung / Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Über eine für den Neubaubereich eigenständige Raumwärmeversorgung durch ein Nahwärme-konzept z.B. im Sinne eines Blockheizkraftwerkes ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Um auch aus energetischer Sicht eine gute Besonnung der geplanten Gebäude in dem Plangebiet sicher zu stellen und so eine optimale Möglichkeit von Sonnenenergienutzung zu gewährleisten, sollen die neuen Gebäude

- in offener Bauweise,
- mit einer Firsthöhe / Gebäudehöhe von maximal 10 m,
- mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung.

vorgesehen werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

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 Gebietes 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.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Dieses gilt auch für die für eine Neubebauung im Innenbereich vorgesehene Fläche mit ihrem reichhaltigen Baum- und Strauchbestand.

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Dieses ist durch die Erstellung der Artenschutzprüfung (Höke – Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2011) erfolgt.

Die Untersuchung ergab, dass zwei Bäume Strukturen aufweisen, die als potentielles Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet sind. Ein Baum weist eine Höhle auf, die auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse geeignet ist. Ein Baum weist eine Höhle auf, die als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet ist. Ein Baum weist Höhlungen auf, die sowohl als Tagesquartier für baumbewohnende Fledermäuse sowie als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz geeignet sind.

Obwohl diverse Höhlen und Spalten mit Quartiereignung an den untersuchten Bäumen gefunden wurden, wies keine davon einen Hinweis auf Benutzung durch Vögel oder Fledermäuse, geschweige denn ein Individuum oder ein Gelege dieser Artengruppen auf.

Als Ersatzmaßnahme für den Entfall von potenziellen Quartier- und Brutstandorten wurde das Aufhängen von künstlichen Fledermaushöhlen sowie Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den Bäumen des östlichen Nachbargrundstückes (Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten) vorgeschlagen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes I/B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ löst somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

9.3 Immissionsschutz

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe. Die Autobahn 33 verläuft in Troglage in einer Entfernung von rd. 250 m zum Plangebiet.

Mit dem Bau der A 33 sind Lärmschutzmaßnahmen verbunden, die einen Schutz der Immissionssorte, mit dem Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete in dem gesamten Quartier Südwestfeld zu erreichen, sicherstellen.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen zu erfolgen.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Die Auswirkungen der Planung auf den Grundschulbezirk sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Da es sich bei der Planung um die Schaffung von rd. 10 neuen Wohneinheiten durch eine potentielle Neubebauung handelt, ist nur in einem geringen Umfang mit Auswirkungen auf die Schülerzahlen zu rechnen.

10.3 Kinderbetreuung

Ob sich neue für die Bemessung der Kapazitäten relevante Bedarfsstrukturen für die Kinderbetreuung ergeben, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Es wird aber davon ausgegangen, dass der Raumbedarf aus der Neubebauung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in dem heutigen Bestand der Einrichtung im Osten des Plangebietes gedeckt werden kann.

10.2 Spielfläche

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befindet sich an der Straße „Im Lecke“ in dem Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz.

Da es sich um eine relativ geringe Anzahl von potentiell neuen Wohneinheiten, die einen Spielplatzbedarf auslösen, handelt, kann der Bedarf mit dem bestehenden Spielplatz gedeckt werden.

11 Kosten

Die Planung beruht auf städtischer Initiative zur Überplanung einer Teilfläche einer städtischen Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten).

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.