Anlage

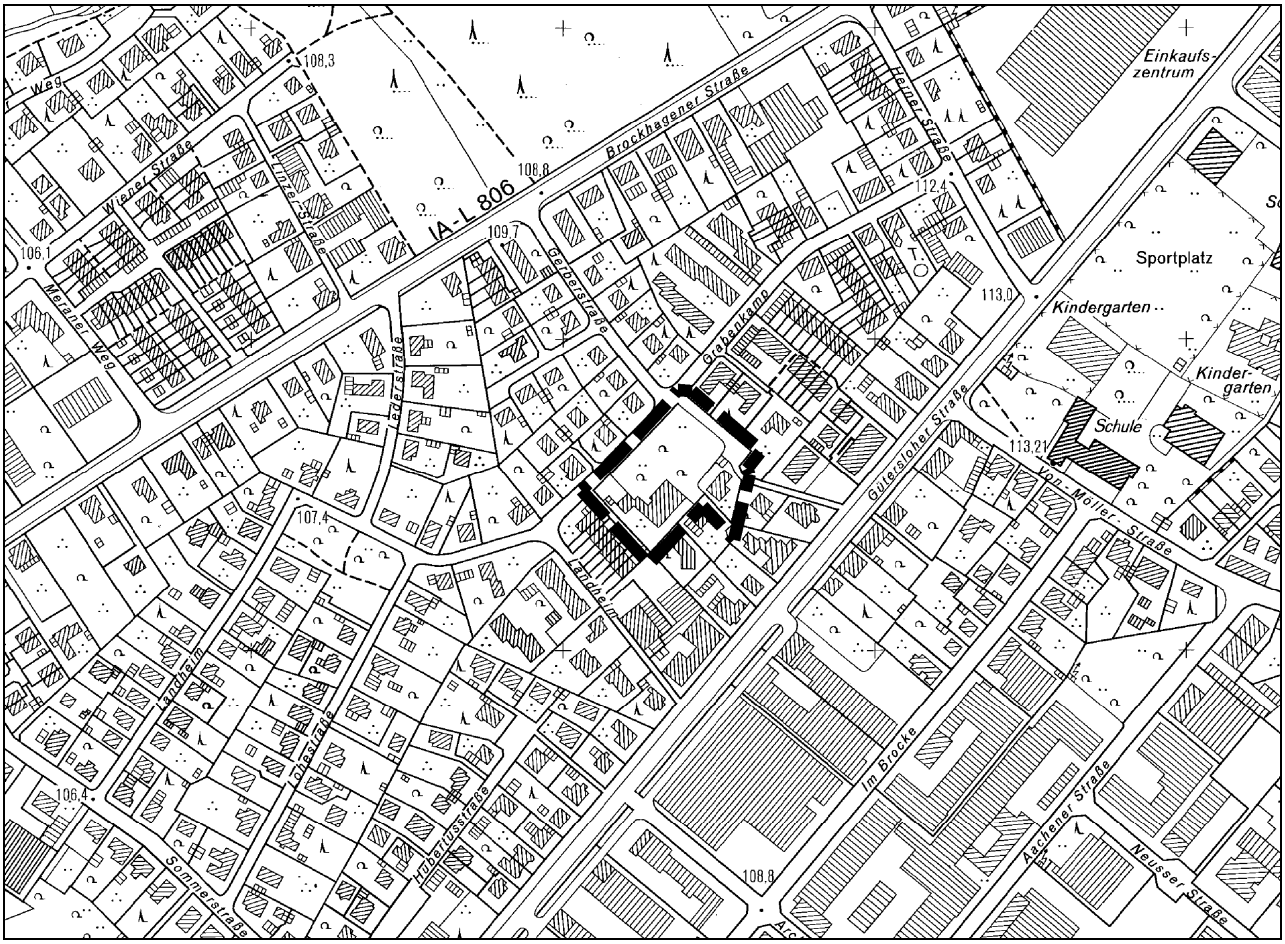
D	**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“** • Begründung **Entwurf**

STADT BIELEFELD

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 9 „Grabenkamp“

Stadtbezirk: Brackwede

Plangebiet / Änderungs-gebiet: Teilfläche des Gebietes südöstlich der Straße „Grabenkamp“ (Grundstück der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde)



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Verfasser:
Stadt Bielefeld
Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes**	**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**
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	5
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
7.4	Gestalterische Aussagen	6
7.5	Denkmalschutz	6
8	**Belange des Verkehrs**	**6**
9	**Belange der Ver- und Entsorgung**	**6**
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	6
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
9.4	Wärmeversorgung	7
10	**Belange der Umwelt**	**8**
10.1	Umweltprüfung	8
10.2	Artenschutz	8
10.3	Immissionsschutz	10
10.4	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	12
10.4	Klimaschutz	12
11	**Belange der sozialen Infrastruktur**	**12**
11.1	Grundschule	12
11.2	Spielfläche	13
12	**Kosten**	**13**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 9 liegt innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1110 und 1111.
Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)
- den textlichen Festsetzungen und

Die Begründung ist beigefügt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

In dem Änderungsgebiet besteht kein Bedarf mehr an einer weiteren planungsrechtlichen Sicherung kirchlicher Gemeinbedarfsnutzungen. Daher soll das betroffene Flurstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück an der Straße „Grabenkamp“ beabsichtigt der Verband der evangelischen Kirchengemeinden, ein Wohnprojekt als „Generationenübergreifendes Wohnen“ zu realisieren.

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 9 „Grabenkamp“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen. Es handelt sich hier um eine 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 = 2 ha (Plangebiet: rd. 0,52 ha).

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Änderungsgebiet „Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche“ dar. Das Umfeld ist vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.
Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche“ in „Wohnbaufläche“).

5 Situationsbeschreibung

Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/B 9 („Grabenkamp“) setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Nutzung innerhalb der Wohnbebauung mit der Zweckbestimmung „Kirche“ fest. Nordöstlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Straße „Grabenkamp“ ist „Reines Wohngebiet“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Nördlich und südlich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung in einem „Reinen Wohngebiet“.

Innerhalb des Plangebietes / Grundstückes der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde befinden sich im Süden die noch vorhandenen Gebäude, während nördlich davon Freifläche / Gartenfläche anschließt, die ehemals auch für kirchliche Zwecke bebaut gewesen ist. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück, das ehemals im Zusammenhang mit dem Kirchengrundstück stand.
Das Umfeld des ehemaligen Kirchengrundstückes ist durch eine überwiegende Wohnbebauung gekennzeichnet. Diese ist an der Straße „Grabenkamp“ und nördlich des Plangebietes zweigeschossig mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss. Östlich des Plangebietes befindet sich eingeschossige Bebauung, in Richtung “Gütersloher Straße“ schließen dann wieder zwei- bis dreigeschossige Baukörper an. Südlich des ehemaligen Kirchengrundstückes grenzt eine ein- bis zweigeschossige Reihenhauszeile an.
Im Norden des Plangebietes verläuft heute (auf der privaten Grundstücksfläche der Kirchengemeinde) ein Weg, der die Straße „Grabenkamp“ im Westen mit dem Fußweg aus Richtung „Gütersloher Straße“ fußläufig miteinander verbindet.

6 Belange des Städtebaus

Bei dem Bauvorhaben ist eine Kammstruktur aus drei dreigeschossigen Baukörpern vorgesehen, die mit eingeschossigen Zwischenbauten als gemeinsam zu nutzenden Bereich mit Gemeinschaftsräumen, Cafeteria etc. miteinander verbunden werden sollen.
Dabei zeigt sich die Neubebauung aufgrund der geplanten Struktur zur Straße „Grabenkamp“ in die drei Bauteile gegliedert ist und nimmt damit die Giebelständigkeit der Gebäude auf der anderen Straßenseite auf.
Die Außenbereiche zwischen den Bauteilen sollen als Atrium, Gartenhof oder Sinnesgarten ausgebildet werden.
Es sind Flachdächer vorgesehen, so dass sich die Gebäudehöhe in das Umfeld der bestehenden Gebäude mit überwiegend geneigten Dächern einfügt.

Geplant sind rd. 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (zwischen 45 m² bis 85 m²), teilweise als betreutes Wohnen bzw. als eine Wohngruppe mit 8 Plätzen. Die Wohnungen werden alle barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht errichtet.

In den Geltungsbereich wird das Flurstück 1110, Flur 1 in der Gemarkung Brackwede einbezogen. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Liegenschaft der Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde, die jedoch nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt werden soll. Das Grundstück ist in dem Bebauungsplan Nr. I/B 9 („Grabenkamp“) als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt. Da eine „kirchenungebundene“ Nutzung zukünftig vorgesehen ist, soll für das Grundstück zukünftig ebenfalls eine Festsetzung innerhalb eines Wohngebietes erfolgen.

Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb einer Wohnbaufläche bzw. eines „Reinen Wohngebietes“ grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dieses kann ein durch eine der Wohlfahrt dienende Stelle errichtetes Wohngebäude sein, das aus sozialen Gründen der Betreuung und Pflege von Menschen dient. Wenn die Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit)

auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Reinen Wohngebiet“ zulässig.

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgt als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude allgemein zulässig sein sowie
- Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein,

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden sollen.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zugelassen werden. Hierzu gehört auch, dass weiterhin Akivitäten des Diakonieverbandes (Nachbarschaftstreff) sowie der Kirchengemeinde (Gemeindegruppen und Andachten) möglich sind.
Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Änderungsgebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses gilt dem Schutz der umgebenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.
Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.
Die im Umfeld des Plangebietes zulässige Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) wird auch in dem Plangebiet eingehalten / berücksichtigt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung auf dem Flurstück 1111 eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Dreigeschossigkeit beabsichtigt. Dabei soll die Höhenentwicklung der Flachdachbebauung (maximal 7° Dachneigung) - durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind in offener Bauweise Baukörper über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Dieses ist notwendig, da die einzelnen Gebäudeabschnitte miteinander verbunden sind.
Für das Flurstück 1110 wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt.
In dem „Reinen Wohngebiet“ wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung für Stellplätze bzw. deren Zufahrten ist zulässig.
Die im Umfeld des Plangebietes zulässige Obergrenze für die GRZ nach § 17 BauNVO für diesen Baugebietstyp wird mit 0,4 auch in dem Plangebiet eingehalten / berücksichtigt.

7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform / -neigung mit 9,50 m festgesetzt.
Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o.ä. zulässig.

7.4 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung sowie auf Bestimmungen zur Gestaltung der Vorgartenfläche beschränkt. Zudem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in dem Wohngebiet in die Festsetzungen aufgenommen.

7.5 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.

8 Belange des Verkehrs

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.
Die äußere Fahrerschließung des Änderungsgebietes soll durch die Anbindung an die Straße „Grabenkamp“ erfolgen. In dem Gebiet sind die notwendigen Stellplätze oberirdisch vorrangig im Nordosten des Plangebietes bzw. an der Straße „Grabenkamp“ vorgesehen. Insgesamt sind 24 Stellplätze projektiert.

Die Flächen für Stellplätze sollen in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei sollen im Nordosten des Gebietes in der Fläche auch Carports und Garagen zulässig sein. Hier wird zu den Nachbargrundstücken eine Begrünung festgesetzt. Zudem ist je angefangene vier Stellplätze in dem Änderungsgebiet ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen. Es verbleibt bei der Möglichkeit, entlang der Straße „Grabenkamp“ im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Der im Norden des Plangebietes heute auf der privaten Grundstücksfläche der Kirchengemeinde verlaufende Weg, der die Straße „Grabenkamp“ im Westen mit dem Fußweg aus Richtung „Gütersloher Straße“ fußläufig miteinander verbindet, wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen Brocker Schule und Linzer Straße, die montags bis sonntags von den Buslinien 95, 123 bzw. 87 und 128 (in Schwachverkehrszeiten) bedient werden. Das Plangebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist 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 Vorhabenplanung 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.

9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage „Obere Lutter““. Das Schmutzwasser wird über die in der Straße Grabenkamp befindlichen Schmutzwasserkanäle der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet.
Die Schmutzwasserentwässerung der Flurstücke 755, 1018, 1110 erfolgt über eine gemeinsame, über das Flurstück 1111 zur Straße Grabenkamp verlaufende, private Hausanschlussleitung. Eine alternative Entwässerung über das Flurstück 815 zur Gütersloher Straße ist auf Grund der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht möglich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über die in der Straße „Grabenkamp“ befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die Niederschlagswasserentwässerung des Flurstücks 1110 erfolgt durch eine über das Flurstück 1111 zur Straße Grabenkamp verlaufende private Hausanschlussleitung. Eine alternative Entwässerung über das Flurstück 815 zur Gütersloher Straße ist auf Grund der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht möglich.
Die Bebauung entlang der Straße „Grabenkamp“ befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 10/9. Für die Einleitung in die Ems-Lutter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des StUA Minden bis zum 31.10.2015.

Wegen der geplanten Nutzungsänderungen im Einleitungsgebiet ist eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes erforderlich. Die Flurstücke 755, 1018, 1110 können nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, wenn die über das Flurstück 1111 zur Straße Grabenkamp führenden privaten Anschlussleitungen aufgegeben werden sollen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht nur über private Stichstraßen, Wege bzw. über fremde Grundstücke.
Es sind daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen festzusetzen.
Die Verlegung der Anschlussleitung ist privatrechtlich zu regeln.

Die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden, es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung der privaten Kanäle bzw. Hausanschlussleitungen ist privatrechtlich zu regeln und zu finanzieren.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.
Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9.4 Wärmeversorgung

Im Fall der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Gebäude als Energieeffizienzhäuser nach KfW-70 Standard ist die Wirtschaftlichkeit des zusätzlichen Betriebes eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) zu prüfen.
Der Projektträger wird gebeten, in dem Sinne mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH weitere Abstimmungen zu treffen und die Wärme- und Stromversorgung entsprechend für das Bauvorhaben vorzusehen.

10 Belange der Umwelt

10.1 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 rechtskräftig überplanten 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 Änderung 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.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Vegetation soll, soweit es die bauliche Konzeption zulässt, erhalten werden. Zudem sind Neupflanzungen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung des Baugrundstückes vorgesehen.
Für den im Plangebiet vorhandenen Bewuchs ist eine erste grobe Einschätzung der Erhaltungssituation erfolgt. In dem Gebiet kommen neben vitalen, aber nicht unbedingt erhaltungswürdigen Bäumen wie Kiefern und Birken auch prägende Gehölze vor. Dieses sind z.B. eine Buche und drei Birken mit einer Hainbuche im Westen sowie eine Eiche in der Mitte des Plangebietes. Die Gehölze am Rand des Gebietes sind zumeist zu erhalten. Zur Umsetzung des Planvorhabens / Bebauungskonzeptes wird aber in dem zentralen Bereich ein Fällen von Bäumen unerlässlich sein.

Hinsichtlich der im Nordosten des Gebietes zu den Nachbargrundstücken festgesetzten Begrünung ist auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Entlang des Grabenkampes ist unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes die überwiegende Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen.
Die Dächer und freistehenden Fassaden von Garagen und Carports sind zu begrünen.
Mit den Begrünungsmaßnahmen wird weiterhin eine Einbindung des Plangebietes in das Umfeld des Plangebietes mit den privaten Baugrundstücken und ihren Gärten innerhalb des Wohngebietes erreicht.

10.2 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. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen externen Fachgutachter erstellt worden.
Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es ist keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. I/B 9 „Grabenkamp“ nicht vorhanden.
Eine Ausnahme ist, aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplanes anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG, nicht notwendig.
Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.
Notwendig wird, neben der Berücksichtigung von sog. Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase, die Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren am erhalten bleibenden Baumbestand. Später werden die Quartiere an die neu erbauten Gebäude verbracht.

Um sicher zu stellen, dass die vorgeschlagenen, als geeignet eingestuften, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen greifen wird die textliche Festsetzung wie folgt gefasst:

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1.)
Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.
Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

2.)
Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober.
Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

3.)
Rodung von Gebüschen und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

4.)
Vor Beseitigung der Gebäude und Gehölze auf dem Baugrundstück sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach Vorgabe eines Fachgutachters zwei Fledermaus – Spaltenquartiere am verbleibenden Baumbestand fachgerecht anzubringen. Diese Fledermausquartiere müssen bis Ende Februar angebracht sein, so dass sie vor Durchführung der Eingriffe ab Mitte März den Tieren zur Verfügung stehen.
Nach Fertigstellung der Gebäude können die beiden Fledermaus – Spaltenquartiere im Zeitraum September / Oktober nach Vorgabe eines Fachgutachters an die Gebäude verbracht werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind danach in dem Plangebiet vorzusehen, aber bauplanungsrechtlich nicht festzusetzen:

- Baufeldräumung/Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit ab Ende September bis Anfang April, Gehölze Mitte Oktober bis Ende November,
- Abriss von Gebäuden in den Wintermonaten ab Mitte Oktober bis Anfang März,
- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen,
- Geeignete Wahl der Außenbeleuchtung im Bereich der Gebäude und Außenanlagen,
- Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden,
- Begrünung der zulässigen Garagen und Carports,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag durch Vermeidung großer Glasflächen,
- Faunistisch verträgliche Pflege der Außenanlagen,
- Sachgemäße und faunistisch verträgliche Altholzsanierung im Zuge der allgemeinen Schadensabwehr.

10.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.
Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.
Die Nutzung der Stellplatzanlage im Planbereich wird Lärmeinwirkungen im Bereich der unmittelbaren Wohnhäuser in der Nachbarschaft und im Plangebiet verursachen. Weil die Stellplatzanlagen i.S. des § 12 BauNVO ausschließlich notwendiger Bedarf einzelner Wohnhäuser in der Nachbarschaft darstellen und ausschließlich privat genutzt werden sollen, entzieht sich die lärmtechnische Beurteilung dem anlagenbezogenen Immissionsschutz. Denn in diesem Fall erfolgt kein Anlagenbetrieb i.S. des § 3 (5) BImSchG.

Stellplatzlärm

Für das geplante Vorhaben sind ca. 24 Stellplätze vorgesehen, von denen bis zu 14 Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Diese Stellplätze sollen ausschließlich privat genutzt werden. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird.
In dem hier vorliegenden Fall werden durch die Stellplatz-Nutzung aufgrund der für ein Wohngebiet vergleichsweise hohen Stellplatzanzahl an der östlichen Plangebietsgrenze Geräuschimmissionen in einer für ein derartiges Wohngebiet untypischen Größenordnung verursacht werden.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und des für dieses Vorhaben ebenfalls erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AKUS GmbH, Bielefeld, Februar 2011). In dieser sind die von der Nutzung der geplanten Stellplätze ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet worden.

An den Immissionsorten westlich, östlich und südlich des Plangebietes liegen nachts die zu erwartenden Geräuschimmissionen ebenfalls unterhalb des WR-Immissionsrichtwertes.
An den Immissionsorten nördlich des Plangebietes, die sich in einem Reinen Wohngebiet befinden, sind nachts Geräuschimmissionen bis zu 41 dB(A) zu erwarten. Dort würde somit – gemessen an dem WR-Immissionsrichtwert der TA Lärm – eine WR untypische Geräuschbelastung erzeugt werden.
Die Stellplätze im Norden des Plangebietes werden daher allesamt abgeschirmt bzw. als Garagen / Carports mit einer geschlossenen Wand nach Norden ausgeführt. Diese bis zu 2,0 m hohe Abschirmung wird in einer Entfernung von 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücken errichtet. Der

Raum zwischen der Wand und Nachbargrundstücken wird bepflanzt und dauerhaft gepflegt. Die Stellplätze und die Zufahrt / Wegeverbindung sind somit lärmtechnisch von den Nachbargrundstücken getrennt. Durch die Maßnahme kann auch an diesen Immissionsorten nachts der WR-Richtwert eingehalten werden.
Die Fläche wird in dem Bebauungsplan als Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet und folgende textliche Festsetzung getroffen:
„Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit mindestens 1,50 m – 2,00 m Höhe ab Geländeoberkante der Stellplatzfläche zu errichten. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens R_W = 25 dB betragen."

Für den innerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsort „Grabenkamp 33" (Flurstück 1110), dessen Erschließung über die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt, sind Geräuschimmissionen von 46 / 41 dB(A) tags / nachts zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (45 dB(A)) werden nachts eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Lärmtechnische Schutzmaßnahmen sind hier aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges mit der Stellplatzfläche bzw. deren Zufahrt städtebaulich nicht sinnvoll.

Verkehrslärm
Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist im Einwirkungsbereich der Gütersloher Straße innerhalb des Plangebietes von Immissionspegeln < 60/55 dB(A) tags/nachts auszugehen.
Die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 für WR werden deutlich überschritten. Aufgrund der Vorbelastung und hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit ist die WR-Nutzung deshalb auch aufgrund der bis 2020 erfolgende Zunahme des Lkw-Verkehrs nicht von vorneherein sinnvoll. Unproblematisch ist diese Nutzung nur für Bereiche mit über 100 m Entfernung zur Gütersloher Straße.

Es ist zwar im südöstlichen Plangebiet eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete (WR) festzustellen; der Orientierungswert für Mischgebiete (MI) wird aber eingehalten.
Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben, da innerhalb von Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BImSchG gewährleistet werden können.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden – scheiden aufgrund des „Hintergrundlärms" der Gütersloher Straße als Konfliktbewältigung in dem Plangebiet aus. Die Konfliktbewältigung hätte hier zum Ziel, die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 in dem gesamten Plangebiet zu erreichen.
Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Verkehrslärmbelastung im südöstlichen Bereich des Plangebietes sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen.
Der Gedanke und das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll hier verfolgt werden.

Mit der Bauleitplanung wird gegenüber der heutigen bauplanungsrechtlichen Situation mit der Zulässigkeit einer Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet kein neuer oder zusätzlicher Konflikt geschaffen, der im Rahmen dieser Bauleitplanung zu lösen wäre.

Auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern mittels Schalldämmmaßen, Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse in Bezug auf schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, Verzicht auf Fensteröffnungen zur Emissionsseite) wird verzichtet.
Im Vordergrund steht hier das städtebauliche und architektonische Konzept der Ausrichtung der Freisitze und Hauptnutzräume zum geplanten Innenbereich. Dieser wird sich im Wesentlichen zur Gütersloher Straße gewandten Seite finden.

10.4 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 bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.
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.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH in der Schutzzone III B ca. 2.400 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Dieses Wasserschutzgebiet ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.07.1976 festgesetzt worden.
Für das derzeitig laufende Neuausweisungsverfahren für das Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln wurden allerdings aufgrund der geologischen Gegebenheiten auch neue Schutzgebietsgrenzen ermittelt. Nach diesen Grenzen ist das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10.4 Klimaschutz

Die Planung berücksichtigt (vorbehaltlich dessen Zustimmung durch den Rat der Stadt Bielefeld) das „Energiekonzept 2020“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH.
Dieses sieht auf der Grundlage der in 2010 erarbeiteten „Wärmebedarfsstudie Bielefeld“ u.a. nachfolgende Schwerpunktziele vor:

- Senkung des Kohlendioxid-Ausstoßes für Bielefeld,
- Erreichen einer hohen Kraft-Wärme-Kopplungs-(KWK)-Quote für Bielefeld bis 2020,
- Ausbau der dezentralen KWK-Stromerzeugung.

Zur Erreichung der Ziele sind daher u.a. notwendig:

- Verdichtungen im bestehenden Fernwärmegebiet,
- Nahwärmekonzepte wie Nahwärmeinseln, Objekt-BHKW, Mikro-BHKW.

Im Fall der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Gebäude als Energieeffizienzhäuser nach KfW-70 Standard ist die Wirtschaftlichkeit des zusätzlichen Betriebes eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) zu prüfen.
Der Projektträger wird gebeten, in dem Sinne mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH weitere Abstimmungen zu treffen und die Wärme- und Stromversorgung entsprechend für das Bauvorhaben vorzusehen.

11 Belange der sozialen Infrastruktur

11.1 Grundschule

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Brocker Schule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2010/2011 132 Schüler in 6 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 8 Klassenräume sowie ein Mehrzweckraum zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als ausreichend anzusehen sind.
Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Bebauung soll dem Bedarf an betreutem Wohnen, Wohngruppen und Single-Wohnungen Rechnung tragen. Daher sind in der Schulentwicklungsplanung nur 1/3 der geplanten Wohneinheiten berücksichtigt.
Damit ergeben sich hinsichtlich der zukünftigen Schülerzahlen keine signifikanten Veränderungen gegenüber der heutigen Situation. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Einzugsbereich der

Brocker Schule mit einem Rückgang der Schülerinnen und Schüler auf ca. 128 im Jahr 2014/15 zu rechnen ist. Eine Beschulung im heutigen Raumbestand ist somit weiterhin möglich.

11.2 Spielfläche

Die 30 möglichen Wohneinheiten lösen dem Grunde nach einen öffentlichen Spielplatzbedarf aus. Abhängig von der für das Wohngebiet zugrunde zu legenden Anzahl von „kindertauglichen“ Wohnungen ist daher der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Lohestraße gelegene öffentliche Spielplatz aufzuwerten.
Da es sich um eine relativ geringe Anzahl von „kindertauglichen“ Wohnungen handeln wird, ist hier auf der Grundlage des konkreten Bauantrages der Umfang für eine mögliche Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes abzustimmen. Die sich dadurch für dessen Unterhaltung erhöhenden Folgekosten für die Stadt Bielefeld sind dann zu ermitteln.
Unabhängig davon ist auf der privaten Grundstücksfläche des Vorhaben- und Projektträgers ein privater Spielplatz im Sinne der Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld i.V.m. § 9 (2) BauO NRW zu errichten.

12 Kosten

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Von der Bauleitplanung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.
Die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden, es entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung der privaten Kanäle bzw. Hausanschlussleitungen ist privatrechtlich zu regeln und zu finanzieren.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.