



Inhaltsübersicht

<u>1.</u>	<u>Allgemeines / Verfahren</u>	2
<u>2.</u>	<u>Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen</u>	3
<u>3.</u>	<u>Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes</u>	5
<u>4.</u>	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	8
<u>4.1</u>	<u>Belange des Wohnens</u>	8
<u>4.2</u>	<u>Belange des Verkehrs</u>	10
<u>4.3</u>	<u>Belange der Ver- und Entsorgung</u>	11
<u>4.4</u>	<u>Belange des Orts- und Landschaftsbildes</u>	12
<u>4.5</u>	<u>Belange des Denkmalschutzes</u>	13
<u>4.6</u>	<u>Belange des Umweltschutzes</u>	13
<u>4.6.1</u>	<u>Umweltprüfung</u>	13
<u>4.6.2</u>	<u>Naturschutz und Landschaftspflege</u>	13
<u>4.6.3</u>	<u>Stadtklima und Luftreinhaltung</u>	13
<u>4.6.4</u>	<u>Altlasten</u>	13
<u>4.6.5</u>	<u>Immissionsschutz</u>	14
<u>4.6.6</u>	<u>Grundwasserschutz</u>	14
<u>4.6.7</u>	<u>Bodenschutz</u>	14
<u>4.6.8</u>	<u>Artenschutz</u>	15
<u>4.6.9</u>	<u>Bodenordnung</u>	15
<u>5.</u>	<u>Erschließungsanlagen</u>	15
<u>6.</u>	<u>Flächenbilanz</u>	16
<u>7.</u>	<u>Kostenschätzung</u>	16
<u>8.</u>	<u>Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan</u>	16

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 – 6. Änderung „Pinienstraße“ für das Gebiet östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße

-Stadtbezirk Stieghorst-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 wird nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.09.2011 für den Bereich östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feuerdornstraße, entlang der Pinienstraße im Sinne des § 2 (1) BauGB geändert (6. Änderung „Pinienstraße“). Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbauflächen, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend, geschaffen. Zudem kommt es mit der Umsetzung der Planung zum Abschluss der Siedlungsflächenentwicklung und der Schließung des Siedlungsrandes gegenüber der Landschaft.

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 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Obwohl von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen werden kann, wurde dennoch eine frühzeitige Unterrichtung durch Auslegung der Unterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 17.10.2011 bis zum 04.11.2011 der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 (1) BauGB wie üblich statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2012, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst, den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.08.2012. Im Zeitraum vom 17.08.2012 bis zum 17.09.2012 hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Zu einer Planänderung hinsichtlich des Grundwasserschutzes, die aufgrund einer im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des B-Planes eingegangenen Stellungnahme erfolgte, wurde im Dezember 2012 bzw. Januar 2013 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger durchgeführt.

2. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Bereich der Bebauungsplanänderung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft mit dem Hinweis „Geeigneter Erholungsraum“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die weiter südlich gelegenen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Am südlichen Siedlungsrand wird die Darstellung Wohnbaufläche zugunsten von Landwirtschaftlicher Fläche zurückgenommen, im Westen wird statt bisher Landwirtschaftliche Fläche Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

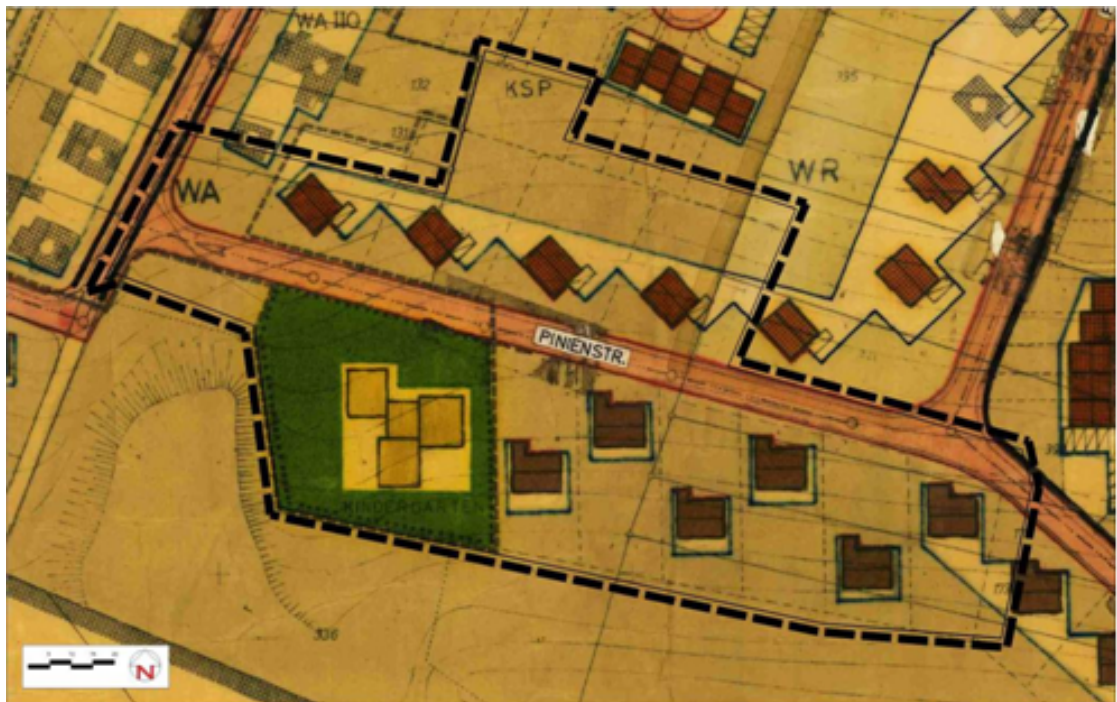
Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der seit dem Jahre 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den betreffenden Planbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie Reines Wohngebiet (WR) fest. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Reine (gem. § 3 BauNVO) bzw. Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Im zentralen nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine undefinierte Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / Ub 1 mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 21 LG mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung greift jedoch nicht in den Landschaftsplan ein.

Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches



3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst, Stadtteil Ubbedissen, östlich der Straße Feldkamp und westlich der Feurdornstraße, entlang der Pinienstraße, auf den Flurstücken 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 739, 525, 526, 527, 528, 2061, 2105, 519, 520, 2051, 2052, 2053, 2054, 1434, 1435, 1436 sowie teilweise auf dem Flurstück 2063 (Gemarkung Ubbedissen, Flur 5).

Die Fläche des Plangebietes ist topographisch sehr bewegt. Das Gefälle von Süden nach Norden ergibt einen Höhenunterschied von ca. 10 m.

Die Pinienstraße ist, entgegen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht vollständig ausgebaut, sondern reicht von Osten kommend lediglich bis zur Hausnummer 14.

Große Teile des Plangebietes sind bislang unbebaut, jedoch von Wohnbauflächen umgeben. Die umgebende Bebauung wurde überwiegend in 1 bis 2-geschossiger Bauweise errichtet, zum Teil als Reihenhäuser, teilweise als freistehende Wohnhausbebauung. Die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Kontext ist, in Bezug auf die Dachlandschaft, weitestgehend einheitlich mit dunklen Satteldächern gestaltet. Die Fassaden sind überwiegend als helle Putzfassaden oder Klinkerfassaden ausgestaltet.

Nach Süden hin erstreckt sich die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte freie Landschaft.

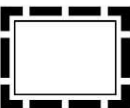
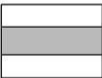
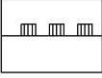
Abb. 4: Luftbild mit Angrenzung des Änderungsbereiches



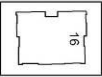
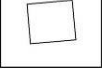
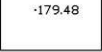
Abb. 5: Bestandsplan



Abb. 6: Legende Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Hauptnutzung	
	allgemeines Wohnen
II+DG	Geschossigkeit, z.B. II-geschossig + Dachgeschoss
SD	Satteldach
	öffentliche Verkehrsfläche
	Grundstücksfläche
	Landwirtschaftliche Fläche
	vorhandener Baum (nicht eingemessen)
	Umgrenzung von Schutzgebieten
	Landschaftsschutzgebiet
	vorhandene Trinkwasserleitung
	vorhandener Mischwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Höhenangabe in Meter über N.N.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der geplanten Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 ist die Nachverdichtung des Wohngebietes entlang der Pinienstraße.

Die bisherige Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sah es vor, die Pinienstraße als Verbindungsstraße zwischen der Feurdornstraße im Osten und der Straße Feldkamp im Westen auszubauen. Südlich der Straße war die Errichtung eines Kindergartens beabsichtigt. Im nördlichen Teil des Plangebietes war ein Kinderspielplatz undefinierter Größe vorgesehen.

Parallel zur Pinienstraße war die Errichtung von Einzelhäusern beabsichtigt, die jeweils gegeneinander versetzt werden sollten.

Dieses städtebauliche Konzept wurde bislang nur in Form von einzelnen Wohnhäusern umgesetzt. Aus heutiger Sicht besteht zudem kein weiterer Bedarf mehr für die Errichtung eines Kindergartens. Dennoch bleibt die Unterbringung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO planungsrechtlich möglich.

Allerdings besteht in Bielefeld nach wie vor eine Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen werden im Bereich der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes geschaffen. Durch eine klare Orientierung der Bebauung entlang der noch auszubauenden Pinienstraße soll zudem der Siedlungsrand geschlossen werden. Im nördlichen Plangebiet, wird entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine rund 700 m² umfassende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

4.1 Belange des Wohnens

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bestandsbebauung der Umgebung.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Plangebiet 10 freistehende Einfamilienhäuser entlang der auszubauenden Pinienstraße zu errichten. Diese können in maximal 2-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit orientieren sich am Bestand und berücksichtigen vor allem die von Süden nach Norden um ca. 10 m abfallende Topographie des Geländes. Diese stark ausgeprägte topographische Situation erfordert eine besondere Berücksichtigung bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass die beschriebene topographische Situation auch besondere Anforderungen an die

Ausführung der Entwässerungsplanung, die sich wiederum auf die geplante Bebauung im nördlichen Plangebiet auswirkt, nach sich zieht.

Um die topographischen Verhältnisse sowie die Anforderungen der Entwässerungsplanung in den planungsrechtlichen Festsetzungen angemessen zu berücksichtigen und eine einheitliche sowie an die Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu erzielen, erfolgt eine Unterscheidung der planungsrechtlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Firsthöhen sowie der unteren Bezugspunkte entlang der ausgebauten Pinienstraße.

Festsetzungen nördlich der Pinienstraße:

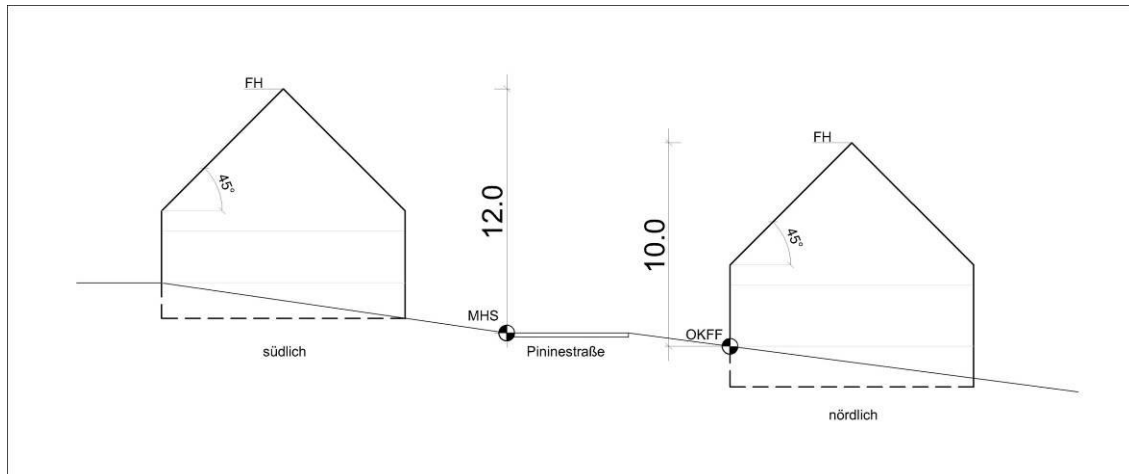
Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe sowie des unteren Bezugspunktes werden zum einen durch die Höhenlage der auszubauenden Pinienstraße und zum anderen durch die auf die Topographie abgestimmte Ausführung der Entwässerungsplanung definiert. Die Firsthöhe von maximal 10,0 m bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF). Der festgesetzte untere Bezugspunkt der OKFF-Höhe ist für die jeweiligen Gebäude aus Gründen der Entwässerung zwingend einzuhalten.

Festsetzungen südlich der Pinienstraße:

Die Festsetzung einer Firsthöhe von 12 m wird durch die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße (Pinienstraße) definiert. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, dass ein nach Süden hin orientierter ebenerdiger Ausgang, auf Höhe des hier vorhandenen natürlichen Geländeniveaus, geschaffen werden kann (siehe auch Abb. 7). Im Schnitt bestehen 2 m Höhenunterschied zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze, was die Festsetzung einer 2 m höheren Firsthöhe gegenüber der nördlich der Pinienstraße gelegenen Bebauung notwendig macht um eine Anpassung an die Topographie zu erzielen. Der untere Bezugspunkt MHS wird als das mittlere Höhenniveau der Straße definiert. Dieser ermittelt sich durch die mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn bzw. des Gehweges in Höhe der 2 Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie der Pinienstraße.

Grundsätzlich soll südlich wie nördlich der Pinienstraße eine einheitliche Bebauung entstehen. Durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Firsthöhen und die Definition der jeweiligen unteren Bezugspunkte wird eine an die Topographie angepasste, maximal 2-geschossige Bebauung ermöglicht, die sich harmonisch in die Umgebungsbebauung und das natürliche Gefälle einfügt. Die Abbildung 7 soll dies noch einmal verdeutlichen.

Abb. 7: Schemaskizze für Bebauung entlang der Pinienstraße



D i
e

Art der baulichen Nutzung soll sich dem städtebaulichen Bestand anpassen. Ziel der Planung ist es, eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Nutzungsmischung zu ermöglichen. Daher soll hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Um in dem Wohnquartier unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden, sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen und stark Verkehr erzeugenden bzw. den städtebaulichen Maßstab der Umgebungsbebauung sprengenden Nutzungen (z.B. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein. Dies gilt auch für die allgemein zulässigen Nutzungen wie Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken, da diese ebenfalls stark Verkehr erzeugende Nutzungen darstellen. Aus städtebaulichen Gründen sollen keine großmaßstäblichen Wohngebäude oder sogar Mehrfamilienhäuser entstehen. Daher wird die Festsetzung von lediglich einer Wohneinheit pro Wohnhaus getroffen.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung soll sich ebenfalls in die Umgebungsbebauung einfügen und gleichzeitig zeitgemäß sein. Die zulässige Dachform ist daher das Satteldach (SD) mit einer zulässigen Dachneigung von 35 bis 45°. Von der versetzten Bebauungsweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird abgewichen. Die Einfamilienhäuser werden traufständig entlang der Pinienstraße, die dazu ausgebaut wird, errichtet.

Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich wird entgegen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls mit einem durchgängigen, straßenbegleitenden Baufenster versehen, welches sich an der Bestandsbebauung orientiert. Die bislang festgesetzte 1-geschossige Bebauung wird der Planung angepasst und auf eine Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen erhöht um ein einheitliches und zeitgemäßes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten mit dem Ziel, das städtebauliche Gefüge harmonisch zu entwickeln.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Pinienstraße. Diese wird im Zuge der Planung als öffentliche Verkehrsfläche weiter ausgebaut. Eine Anbindung der Pinienstraße an die Straße Feldkamp – wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt - ist aus verkehrlichen Gründen nicht notwendig.

Ein Durchbau der Straße bis an die Straße Feldkamp ist zudem wegen der Lage der vorhandenen Trinkwassertransportleitung nicht ohne weiteres möglich. Eine Umlegung der Leitung würde in keinem Verhältnis zu dem verkehrlichen Nutzen einer Straßenverbindung stehen.

Die Pinienstraße soll daher mit einer verkehrsgerechten Wendeanlage abgebunden werden. Dadurch entsteht auch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen entstehen unmittelbar auf den Grundstücksflächen.

Fußgänger

Die Anbindung an die Straße Feldkamp ist zwar nicht für den MIV möglich, jedoch wird diese über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ gewährleistet. Dieser Fußweg verbindet die geplante ausgebaut Pinienstraße am Ende der Wendeanlage mit dem Feldkamp im westlichen Plangebiet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die Bushaltestelle „Bielefeld-Ubbedissen Sternwarte“ an der Detmolder Straße an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Diese Haltestelle ist vom Plangebiet fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Von diesem Haltepunkt verkehren die Buslinien 38 und 138 in Richtung Stieghorst Zentrum. Die Linie 38 verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt, am Wochenende stündlich. Die Linie 138 fährt werktags mehrmals, bis zu vier Mal stündlich in Richtung Stieghorst Zentrum. Samstags, sowie Sonn- und Feiertags sogar teilweise fünf Mal in der Stunde. An der Haltestelle Stieghorst Zentrum besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie 3, wodurch eine Anbindung an die Innenstadt gewährleistet wird.

Das Plangebiet ist daher sehr gut an das ÖPNV- Netz angebunden und bietet eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für eine umweltgerechte Mobilität.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Wasser wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Durch die Ausrichtung der Gebäude und der Festsetzung der Hauptfischrichtung ergibt sich grundsätzlich ein sehr gutes Potenzial für die Nutzung von Solarenergie durch Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen. Aus diesem Grund sind die dazu notwendigen Anlagen auf der Dachoberfläche planungsrechtlich zulässig.

Sofern sich Einschränkungen dieses Potentials aus der Festsetzung der Baugrenzen und der daraus resultierenden Gebäudeabstände ergeben, müssen diese hingenommen werden, da neben den Aspekten der Solarenergienutzung auch Gesichtspunkte der Höhenlage der Gebäude und damit der Möglichkeit Entwässerung mit abzuwägen waren.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird zur Sicherstellung der Raumwärmeversorgung ein Nahwärme konzept – Micro-BHKW - empfohlen.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung des umliegenden Wohngebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Da die vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen, wird das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, wie bisher auch üblich, überwiegend der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Das anfallende Mischwasser entlastet über den Kanalstauraum Detmolder Straße und die Einleitungsstelle E 8 / 43 in den Linnenbach. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis, befristet bis zum 30.11.2015, vor (Az. 22/54.1-83.10. BI 160). Die Fläche wurde im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle bereits berücksichtigt.

Im Süden, unmittelbar an der angrenzend an die Wohngebietsflächen, ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt. Aufgrund der Topographie im Plangebiet sind hier Maßnahmen erforderlich, um die südlichen Grundstücke vor anfallendem Niederschlagswasser, das von den landwirtschaftlichen Flächen abfließt, zu schützen. Dazu wird entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ein Graben errichtet, der in der Örtlichkeit schon teilweise vorhanden ist und der das anfallende Oberflächenwasser abfängt und anschließend geordnet in die Mischwasserkanalisation ableitet.

Die Grundstücksbesitzer nördlich der geplanten ausgebauten Pinienstraße müssen privat dafür Sorge tragen, dass es durch das anfallende Oberflächenwasser zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bei einer Bebauung nur noch von einem kleineren Teil der Grundstücke, nämlich von den unbefestigten Gartenflächen, das Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation abgeleitet wird. Die befestigten Flächen (Gebäude, Wege, Stellplätze etc.) entwässern in die Mischwasserkanalisation.

4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch das Vorhaben werden eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Wohnbaubestandes sowie die Schließung des Siedlungsrandes angestrebt. Zwar werden die derzeit vorhandenen Grünflächen für die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommen, allerdings erfolgt damit eine geringere bauliche Nutzung als es im rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich wäre. Da die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die bislang vorgesehene zweite Baureihe, zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen wird, kommt es damit zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Gleichzeitig werden die städtebaulichen Ziele erreicht, durch die neue Bebauung eine sinnvolle Schließung des Siedlungsrandes und eine städtebaulich notwendige Ordnung zu schaffen.

Um das Plangebiet verträglich in die Landschaft einzubinden und die Erholungsfunktion nicht zu beeinträchtigen, wird entlang des im Süden geplanten Grabens ein 3 m breiter Grünstreifen mit einer Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Dieser ist 1-reihig, in einem Pflanzabstand von einem Meter mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen tragen dazu bei, dass sich die baulichen Erweiterungen in den gestalterischen Kontext sowie an die topographischen Gegebenheiten des Planungsgebietes anpassen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Gesamtbild ergibt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

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

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 m² nicht überschritten wird, wird die Bebauungsplanänderung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Umweltbelange sind im Rahmen der Begründung zu betrachten.

4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 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.

4.6.3 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich in einem mäßig klimaempfindlichen Bereich. Die an das Plangebiet angrenzende Grünfläche wird als hochklimaempfindlich eingestuft und dient der Kaltluftentstehung. Diese wird jedoch von der Planung nicht berührt.

Besondere Festsetzungen, die ggf. kleinräumig klimawirksam sein können, wie der Ausschluss von vollständig versiegelnden Materialien für Stellplätze etc. sind daher nicht notwendig und wegen der Bodenverhältnisse (mangelnde Versickerungsfähigkeit) und des hochliegenden Grundwasserleiters auch nicht sinnvoll.

Die durch die Planung entstehenden zusätzlichen 10 Wohneinheiten haben keine wesentliche Verkehrsmengenzunahme im Vergleich zur heutigen Nutzung zur Folge. Eine umwelterhebliche Luftschadstoffbelastung durch die Planung wird ausgeschlossen.

4.6.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld – in ca. 120 m Entfernung von der südlichen Plangebietsgrenze - sind jedoch um den Schießstand herum Altablagerungen verzeichnet. Der Schießstand ist mit der Altablagerungsnummer 327 versehen (ehemalige SS). Das bedeutet, dass hier vor allem Altablagerungen durch Bauschutt bestehen. Der ehemalige Steinbruch der hier zu verorten ist, hatte Verfüllungen (mit Schlacke, Schieferbruch, Hausmüll) bis zu einer Tiefe von 8 m in der Mitte zur Folge, ansteigend zu den Seiten. Eine durchgeführte Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass diese Altablagerungen jedoch keine gravierenden Verschmutzungen ergeben und auch eine Boden-Luft-Untersuchung hat ergeben, dass keine Auswirkungen auf das Umfeld und somit auch nicht auf das Plangebiet und dessen Bewohner, zu erwarten sind.

4.6.5 Immissionsschutz

Durch die geplante bauliche Umnutzung mit Wohnbebauung sind Lärmauswirkungen auf den Umgebungsbereich sowie Immissionen nicht zu erwarten.

4.6.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bislang geplanten Wasserschutzgebietes der Kategorie II. Es ist aber beabsichtigt die Brunnen auf Bielefelder Gebiet zukünftig aufzugeben. Deshalb wird die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes nicht weiter verfolgt.

Das Areal des B-Plans liegt in dem Bereich des Teutoburger Waldes, in dem die Karstgrundwasserleiter des Muschelkalkes und Keupers (Trias) direkt an der Geländeoberfläche austreichen. Aus diesen Gesteinschichten werden große Mengen an Grundwasser entnommen. Vorrangig wird das Grundwasser als Mineralwasser gefördert und vertrieben. Darüber hinaus wird das Grundwasser für die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Leopoldshöhe entnommen.

Da der Kluftgrundwasserleiter nur durch eine geringmächtige quartäre Auflage geschützt wird und dieser wegen der extrem hohen Grundwassertransportgeschwindigkeit besonders gefährdet ist (z. B. bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen), werden Nutzungsbeschränkungen notwendig.

Diese sind im Einzelnen unter Punkt 12 „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gemäß § 9 (1) 24 BauG (Verbot der Verwendung wassergefährdender Stoffe, Verbot von tiefgehenden Erdwärmebohrungen,

Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudegründung und beim Kellerausbau) sowie unter dem Punkt „Hinweise“ dargelegt.

Die Einschränkungen, insbesondere bezogen auf die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen – hier in der Konsequenz keine Ölheizung – sind städtebaulich vertretbar. In der Pinienstraße liegt eine Gasleitung der Stadtwerke Bielefeld, so dass hier eine vernünftige Alternative zur Raumwärmeversorgung existiert. Die beiden vorhandenen Gebäude Pinienstraße 14 und 18 wurden 1968 / 1969 jeweils mit einer Ölfeuerungsanlage einschl. Erdtank genehmigt. In beiden Fällen wird der Betrieb dieser Anlagen einschließlich der eventuell erforderlichen Reparaturen und Modernisierungen auch weiterhin zulässig sein.

4.6.7 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).

Zwar werden durch die Planung die derzeit noch vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Jedoch werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur überbaubaren Fläche zu Gunsten von Natur und Landschaft in Teilen zurück genommen. Zudem hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet ebenfalls eine Bebauung der bislang noch freien Flächen und sogar einen vollständigen Ausbau der Pinienstraße bis zum Feldkamp vorgesehen. Damit kommt es durch die Änderung des Bebauungsplanes zu einer Reduzierung der zu versiegelnden Flächen im Vergleich zu dem möglichen Versiegelungsanteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Daher sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, ÖPNV- Anschluss, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung besonders geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebietes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

4.6.8 Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, welches überprüfen sollte, ob durch das Vorhaben ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. III / Ub 1 6. Änderung „Pinienstraße“ keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslöst (siehe Anlage D).

4.6.9 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

5. Erschließungsanlagen

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

6. Flächenbilanz

Wohnfläche	ca.	0,6 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,1 ha
Wohnen Bestand	ca.	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche, KISP	ca.	0,1 ha
<u>Landwirtschaftliche Fläche</u>	ca.	<u>0,5 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	1,5 ha

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: 10

7. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Straßenbau, Kanalbau) nach jetzigem Kenntnisstand für die innere Erschließung des Baugebietes für die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen Kosten von ca. 60.000,00 €. Für die Unterhaltung entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 350,00 €. Die Planungskosten, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die technische Infrastruktur, werden von einem Investor übernommen.

Für die eventuelle Umsetzung des öffentlichen Kinderspielplatzes – keine Neuausweisung – fallen Herstellungs- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. EUR 93.000,- zzgl. Grunderwerbskosten an. Anteilig würden hiervon für jede gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich entstehende Wohneinheit ca. EUR 1.200,-

zzgl. eines anteiligen Betrages der Grunderwerbskosten durch den Investor zu tragen sein.

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten steigt die Zahl der Kinder, die eine weiterführende Schule besuchen, geringfügig. Diese hätten Anspruch auf Übernahme der Schülerfahrkosten, wodurch mit einer Steigerung der Schülerfahrkosten um ca. 3.000 € pro Jahr zu rechnen ist.

Zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor sind die notwendigen Regelungen im Erschließungsvertrag getroffen worden.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. III / Ub 1 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Januar 2013