

Anlagen

B	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ 2. Änderung • Allgemeine Ziele Zwecke Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan
Nr. III/4/46.01
„Greifswalder Straße“**

2. Änderung

Allgemeine Ziele und Zwecke

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.5.1 Belange der Infrastruktur
 - 5.5.2 Belange des Verkehrs
 - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.5.4 Belange des Klimas
 - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
 - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 und Planverfahren

Inmitten des Stadtteils Sieker befindet sich an der Greifswalder Straße eine etwa 4,5 ha große, heute weitgehend brachliegende Fläche. Das städtebauliche Umfeld der Fläche ist durch die Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße sowie die Mehrfamilienhäuser östlich der Greifswalder Straße geprägt.

Ursprünglich war für die städtebauliche Entwicklung und Nutzung der heute mindergenutzten Fläche eine Fortführung der Ansätze der Großwohnsiedlung vorgesehen. Mit der Abkehr von dem damaligen städtebaulichen Leitbildern der Großwohnformen der 1970er Jahre wurde Anfang der 1990er Jahre ein Wettbewerb ausgelobt, der im Ergebnis eine aus damaliger Sicht sinnvolle städtebauliche Ergänzung vorgeschlagen hat. Durch raumbildende mehrgeschossige Gebäudekörper entlang der Greifswalder Straße sollte ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten an der Stralsunder Straße und u.a. dem Wohngebiet Elpke im Osten geschaffen werden. Diese städtebaulichen Zielvorstellungen konnten jedoch bis heute ebenfalls nur teilweise realisiert werden. U.a. die östlich der Greifswalder Straße befindlichen Wohnhäuser wurden auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs und des darauf basierenden Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ errichtet. Ein innerer Erschließungsring westlich der Greifswalder Straße ist ebenfalls angelegt worden.

Die derzeit unbebauten Flächen bilden ein funktionales Defizit für den gesamten Stadtteil: Gerade die vorhandene Infrastruktur wird nicht adäquat (mit-) genutzt, zudem stellen brachliegende Flächen ein städtebauliches Entwicklungshemmnis dar. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und konnten mit den bisherigen Planvorgaben bis heute nicht vermarktet werden. Im Jahr 2007 erfolgte daher der politische Beschluss, eine städtebaulich sinnvolle Abkehr von dem ursprünglichen planerischen Konzept zu prüfen. Ziel ist es, durch Realisierung kleinteiligerer Bauformen und alternativer Wohnformen das erschlossene Bauland zu mobilisieren und einen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils zu leisten.

Zudem ist der Stadtteil 2007 wegen der besonderen Situation in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. In dem Stadtteil Bielefeld Sieker und der Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße zeigen sich die für derartige Großwohnsiedlungen häufig vorzufindenden sozialen Problemlagen und baulichen Missstände. Erste Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets wurden initiiert und begonnen.

Das Quartier zeichnet sich insgesamt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überörtliche Straßenverkehrsnetz aus. Gleichzeitig sind sowohl der landschaftsorientierte Freiraum als auch der Kammzug des Teutoburger Walds in wenigen Minuten erreichbar. Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung sowie mit sozialen Einrichtungen und Schulen im Plangebiet ist gut.

Anlass für die nunmehr erfolgende 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Vorstellungen eines Vorhabenträgers, der die Fläche insgesamt erwerben und als Wohnbaufläche vermarkten möchte. Auf der Fläche sollen verdichtete Eigentumswohneinheiten in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie einzelne Mehrfamilienhäuser angeboten werden. Verhältnismäßig kleine Grundstücke sollen gerade junge Haushalte ansprechen. Auch im Sinne einer „Reurbanisierung“ profitieren diese von der guten Infrastrukturausstattung und der Erreichbarkeit des Wohngebiets auch mit Mitteln des ÖPNV. Neben jungen Familien, die bislang vielfach in Eigenheime ins Umland abgewandert sind, können auch ältere Ehepaare etc. durch attraktive Angebote in der Stadt gehalten werden.

Zentrales Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung. Den Festsetzungen des Ursprungsplans liegt die planerische Zielkonzeption einer aufgelockerten Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu Grunde. Die nunmehr geplante Wohnbebauung ist im Rahmen dieser Festsetzungen nicht zu realisieren. Geplant ist weiterhin die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zu prüfen und überarbeiten. Zudem sind die Erfordernisse der im Rahmen der Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ vorgesehenen Freiraumplanung und der Gemeinbedarfseinrichtungen (Stichworte „Kotten“ im Süden des Änderungsbereichs sowie die allgemeine Freiraumplanung „Siekerpark“) bei der Planung zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ dient der Mobilisierung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Dieser Bebauungsplan wird **gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Trotz einer Plangebietsgröße von ca. 4,5 ha wird im zukünftigen Plangebiet der 2. Änderung nur eine Fläche von ca. 2,6 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einem Ansatz von 0,4 zu versiegelnder Fläche ergibt es sich eine Grundfläche i.S. des § 13a von ca. 10.272 m² und unter Hinzunahme der Möglichkeit des § 19 (4) BauNVO eine Grundfläche von 15.408 m². Da aktuell in direkter Nachbarschaft die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, sind die Grundflächen aus diesem Plangebiet auf zu addieren. Hier beträgt die max. Grundfläche einer möglichen Versiegelung ca. 1.562 m². In der Summe wird die Größe der Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a (1) nicht überschritten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts des vorhandenen Bestands und der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 überplant einen Teilbereich des Ursprungsplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten und Süden durch die Greifswalder Straße,
- im Norden durch die Trasse der Stadtbahnlinie und
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1267, 1264, 1700, 1701, 1821, 1735, 1822, 1734 sowie deren sinngemäße Verbindungen.

Das Plangebiet umfasst knapp 4,5 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. An den überörtlichen Verkehr ist das Gebiet über die Bundesstraße 66 (Detmolder Straße) sowie über die Stadtbahn- und Bahnlinien angeschlossen. Die in Troglage nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Stadtbahnlinie wird ebenso wie die Bundesstraße im Regionalplan als regionalplanerisch bedeutsam geführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld sind die Flächen als *Wohnbauflächen* dargestellt worden. Innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen sind darüber hinaus im Umfeld verschiedene *Gemeinbedarfseinrichtungen* dargestellt. Ohne konkrete räumliche Verortung ist für die Wohnbauflächen zwischen Stralsunder Straße im Westen und Greifswalder Straße im Osten eine Alteinrichtung dargestellt. Der FNP verdeutlicht die besondere Rolle des Grünzugs entlang der Elpke östlich des Änderungsbereichs als Grünverbindung in den übergeordneten Freiraum und stellt diesen als Grünfläche dar. Auch im FNP ist die Stadtbahnlinie mit ihrer Haltestelle „Roggenkamp“ nördlich des Änderungsbereichs aufgeführt.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 (2) BauGB. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange nicht die Grundkonzeption des FNP berührt wird. Eine Alteinrichtung ist im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 bislang nicht vorgesehen. Ein kurzfristiger Bedarf an einer derartigen Gemeinbedarfseinrichtung wird vor dem Hintergrund des Planungsinhalts und der -ziele derzeit nicht gesehen. Eine langfristige Realisierung einer derartigen Alteinrichtung im Plangebiet und seiner Umgebung bleibt durch die Darstellung im FNP jedoch gedeckt. Sie kann langfristig weiterhin auch innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets realisiert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sieht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das Stadtteilzentrum und Jugendhaus Kotten im Süden an der Greifswalder Straße vor. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch keinesfalls gestört, sondern sachgerecht konkretisiert. Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Ein separates FNP-Änderungsverfahren bzw. eine Berichtigung des FNP sind nicht erforderlich.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Die Fläche des Änderungsbereichs unterlag im Laufe der letzten Jahrzehnte einer wechselhaften Planungshistorie. Realisiert ab Ende der 1960er Jahre sollte zunächst durch die **Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße** dem Wohnungsbedarf abgeholfen werden. Ziel war es, unterstützt durch die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus, einer breiten Bevölkerung modernes und preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen. Die der Großwohnsiedlung ihren Namen gebenden Straßen Stralsunder Straße und Greifswalder Straße bilden eine Ringschließung, die im Süden an die Detmolder Straße angebunden ist. Planungsrechtlich vorbereitet wurde die Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. III/4/46.00 aus dem Jahr 1972. Die Großwohnsiedlung ist jedoch nie vollständig realisiert worden. Die Flächen entlang der Greifswalder Straße lagen bis Ende der 1990er Jahre vollständig brach.

Mit Durchführung eines **städtebaulichen Ideenwettbewerbs** „Neues Stadtquartier Greifswalder Straße“ verfolgte die Stadt Bielefeld Anfang der 1990er Jahre das Ziel, das unvollständig realisierte Wohngebiet unter Berücksichtigung geänderter städtebaulicher Vorstellungen und Erkenntnisse sinnvoll zu ergänzen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ eingeflossen, der im Jahr 1998 Rechtskraft erlangt hat. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. III/4/46.00 wurde parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 aufgehoben.



Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 – Auszug

Der nunmehr rechtsverbindliche **Bebauungsplan Nr. III/4/46.01** setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aufgreifend sind vorwiegend an der Straße orientierte Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Teilweise mittels Bau-linien und engen Baukörperfestsetzungen wird diese Ausrichtung an den Erschließungsstraßen im Bebauungsplan gesichert. Entlang der Greifswalder Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zwingend vier bzw. fünfgeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vor.

Durch einen Erschließungsring werden im Westen maximal viergeschossige Einzelhäuser erschlossen. Den Übergang zur westlich angrenzenden Großwohnsiedlung bildet gemäß Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche. Erforderliche Stellplätze für die Bebauung an der Greifswalder Straße sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Parkpaletten unterzubringen. Die Flächen werden als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage ausgewiesen an die in Richtung der Wohngebäude mit einem Fußweg eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

Planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 vorbereitet, konnte auch diese städtebauliche Zielvorstellung nur teilweise realisiert werden. Errichtet wurden im Änderungsbereich fünf Einzelgebäude. Die zentrale Wohnbaufläche liegt derzeit weiterhin brach.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Nordwestlich des Plangebiets finden sich Flächen, die als Teil des **Landschaftsschutzgebiets** Ravensberger Hügelland im Landschaftsplan geschützt sind. Eine Betroffenheit wird allein aufgrund der Distanz und der zwischengelagerten Bebauung sowie der Planungsziele nicht gesehen.

Im Änderungsgebiet sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine **Naturschutzgebiete**, noch sind dort geschützte Landschaftsbestandteile bekannt.

Die Flächen des Grünzugs der Elpke einschließlich von nördlichen Teilflächen des Änderungsbereichs werden im **Biotopkataster** der Stadt Bielefeld unter der Kennung BK 3917-593 geführt¹. Wesentliches Ziel für das Biotop ist der Erhalt der hohen strukturellen und Artenvielfalt des Gewässers der Elpke einschließlich der angrenzenden Bereiche. Es stellt ein wichtiges Vernetzungsbiotop dar und ist insbesondere wertvoll für Geradflügler. Die o.g. Flächen des Landschaftsschutzgebiets nordöstlich des Änderungsbereichs sind zudem teilweise als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW geführt. Der nördliche Teil des Bachlaufs der Elpke nördlich des Änderungsbereichs unterliegt zudem teilweise einem Schutz als **gesetzlich geschütztes Biotop** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW. Sonstige gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster geführte Biotope sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Elpke verläuft östlich des Plangebiets. Während sie im Süden teilweise an das Plangebiet heranreicht, befindet sich sie im weiteren nördlichen Verlauf in einer Entfernung von rund 70 Metern vom Änderungsbereich. Dieses Gewässer fließt i.W. als offenes Gewässer². Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs und der angrenzenden Freiraumbereiche wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Plangebiet nicht gesehen.

¹ Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

² Stadt Bielefeld: Internetseite des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

b) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Änderungsbereich i.W. Pseudogley- bzw. Parabraunerde-Pseudogleyböden an (S3). Diese schluffigen Lehm Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise kann sich Staunässe bis in den Oberboden bilden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴** treffen auf diese Böden zu. Sie sind teilweise aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 2) kartiert worden.

Im Norden des Änderungsbereichs stehen Parabraunerden, z.T. Pseudogley-Parabraunerden an, die z.T. tiefreichend humos sind (L32). Diese tiefgründigen schluffigen Lehm Böden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auf; auch hier kann sich teilweise Staunässe im Unterboden bilden. Die Böden sind ebenfalls aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden.

Die Böden sind aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung im Plangebiet bereits überformt und können ihre schützenswerten Funktionen daher nur noch bedingt wahrnehmen. Zudem bestehen bereits seit Anfang der 1970er Jahre Baurechte. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist somit bereits vor Jahrzehnten getroffen worden.

c) Altlasten

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** im Kataster bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

d) Kampfmittelvorkommen

Für einen Teil der Flächen im Plangebiet (FS 1747) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da sie nach Luftbilddauswertung kampfmittelfrei sind. Der südliche Abschnitt der Planstraße ist kampfmittelfrei nach Untersuchung. Für die sonstigen Flächen im Plangebiet können keine Aussagen zu einer möglichen Kampfmittelbelastung getroffen werden. Da Kampfmittelfunde insgesamt nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Im Änderungsbereich finden sich vereinzelte **Bebauungsansätze**. Im Süden befindet sich ein ehemaliger Kotten, der heute als Stadtteilbüro und Jugendhaus genutzt wird. Die hier befindlichen Freiraum- und Gartenbereiche werden derzeit intensiv gestaltet und gepflegt und stellen Teil eines Leitprojekts der „Sozialen Stadt“ dar.

Zudem liegen an der Greifswalder Straße drei Wohngebäude, von denen eines nach den Vorgaben des Bebauungsplans aus den 1990er Jahren errichtet wurde. Dieses stellt sich als Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Geschossen dar, von denen zwei teilweise zurückgesetzt sind. Benachbart liegen zwei Gebäude, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Hiervon stellt sich der südliche Baukörper als typisches Zweistöckgebäude der 1960er bzw. 1970er Jahre und das nördliche Gebäude als eingeschossiger Baukörper dar.

Daneben ist das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ heute weitgehend unbebaut. Durch Sukzession stocken heute teilweise **Gehölzbestände** auf den Freiflächen. Im Änderungsbereich befinden sich vorwiegend junge Birken (insbesondere im Norden) sowie Weiden. Teilweise sind Gehölzbestände in den vergangenen Monaten bereits abgeholzt worden. Ein Großteil der weiteren Grünflächen stellt sich heute als mindergenutzt dar.

Diese Mindernutzung betrifft teilweise auch die im Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche zwischen der Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße und den für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flächen. Die Flächen sind Teil der für Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre typischen **halböffentlichen Grünflächen**, die die Wohngebäude umgeben. Die Freiflächen übernehmen jedoch insgesamt eine Verbindungsfunktion. Sie werden von den Anwohnern für die wohnortnahe Erholung und als Übergang in den übergeordneten Freiraum zum Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Änderungsbereichs wird u.a. durch die **Geschosswohnungsbauten** an der Stralsunder Straße geprägt. Diese sind zumeist drei- bis fünfgeschossig. Drei Punkthochhäuser mit bis zu zwölf Geschossen ergänzen diese Bebauung. Durch bauliche und soziale Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms der Sozialen Stadt „Sieker-Mitte“ und durch die Freiraumplanung „Siekerpark“ soll schrittweise eine Aufwertung des Quartiers erfolgen. Östlich der Greifswalder Straße wurden vier Mehrfamilienhäuser entsprechend der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und des Bebauungsplans aus den 1990er Jahren errichtet. Im weiteren Umfeld finden sich gewerbliche Nutzungen, weitere Wohngebiete sowie u.a. mit einem Verbrauchermarkt an der Schweriner Straße Einzelhandelsnutzungen. Ergänzt werden die Wohngebiete durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, so u.a. Kindergärten.

Die **innere Erschließung** der Großwohnsiedlung in Sieker-Mitte erfolgt über den Ring aus Stralsunder Straße und Greifswalder Straße. Während die Stralsunder Straße als innerörtliche Verbindungsstraße fungiert und als Vorfahrtsstraße ausgebaut ist, wird die Greifswalder Straße vorwiegend als Wohn- und Erschließungsstraße genutzt. Untergeordnete Straßentische und -ringe ergänzen die Erschließung. Der im Änderungsbereich vorhandene Erschließungsring ist baulich bereits angelegt, bislang jedoch nicht endausgebaut worden. Die Greifswalder Straße bindet das Wohngebiet an die Detmolder Straße (B 66) im Süden an. Über diese ist die Autobahn A 2 in Richtung Hannover und Ruhrgebiet in nur fünf Minuten erreichbar.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt die in Troglage verlaufende Trasse der Stadtbahnlinie 3. Diese verkehrt tagsüber im 10-Minuten-Takt zwischen Babenhausen und Stieg-

horst. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Haltestelle „Roggenkamp“. In nur 10 Minuten sind die Innenstadt Bielefelds und der Hauptbahnhof erreichbar. Ergänzt wird das **ÖPNV-Angebot** u.a. durch verschiedene Buslinien, die auf der Detmolder Straße bzw. nördlich des Änderungsbereichs auf der Oldentruper Straße verkehren.

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist die hohe Durchlässigkeit gerade für Fußgänger und Radfahrer. Zwischen den Gebäuden, in die Freiraumbereiche hinein sowie entlang der Bahnlinie befindet sich eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen. Die Greifswalder Straße im Plangebiet ist darüber hinaus mit großzügig bemessenen Fuß- und Radwegen ausgestattet.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich der **Bachlauf der Elpke**. Der Bachlauf einschließlich des angrenzenden Freiraums markiert eine wichtige Grünverbindung in die übergeordnete freie Landschaft nordöstlich des Änderungsbereichs.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Mobilisierung der erschlossenen Wohnbauflächen und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Fortführung der Wohnbauentwicklung in dem bestehenden Wohnquartier zwischen Stralsunder Straße und Greifswalder Straße. Die bereits erschlossenen Flächen sollen vermarktet und einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie zur Minderung des baulich-visuell und auch funktional minderwertigen Eindrucks für die brachliegende Fläche geleistet werden.

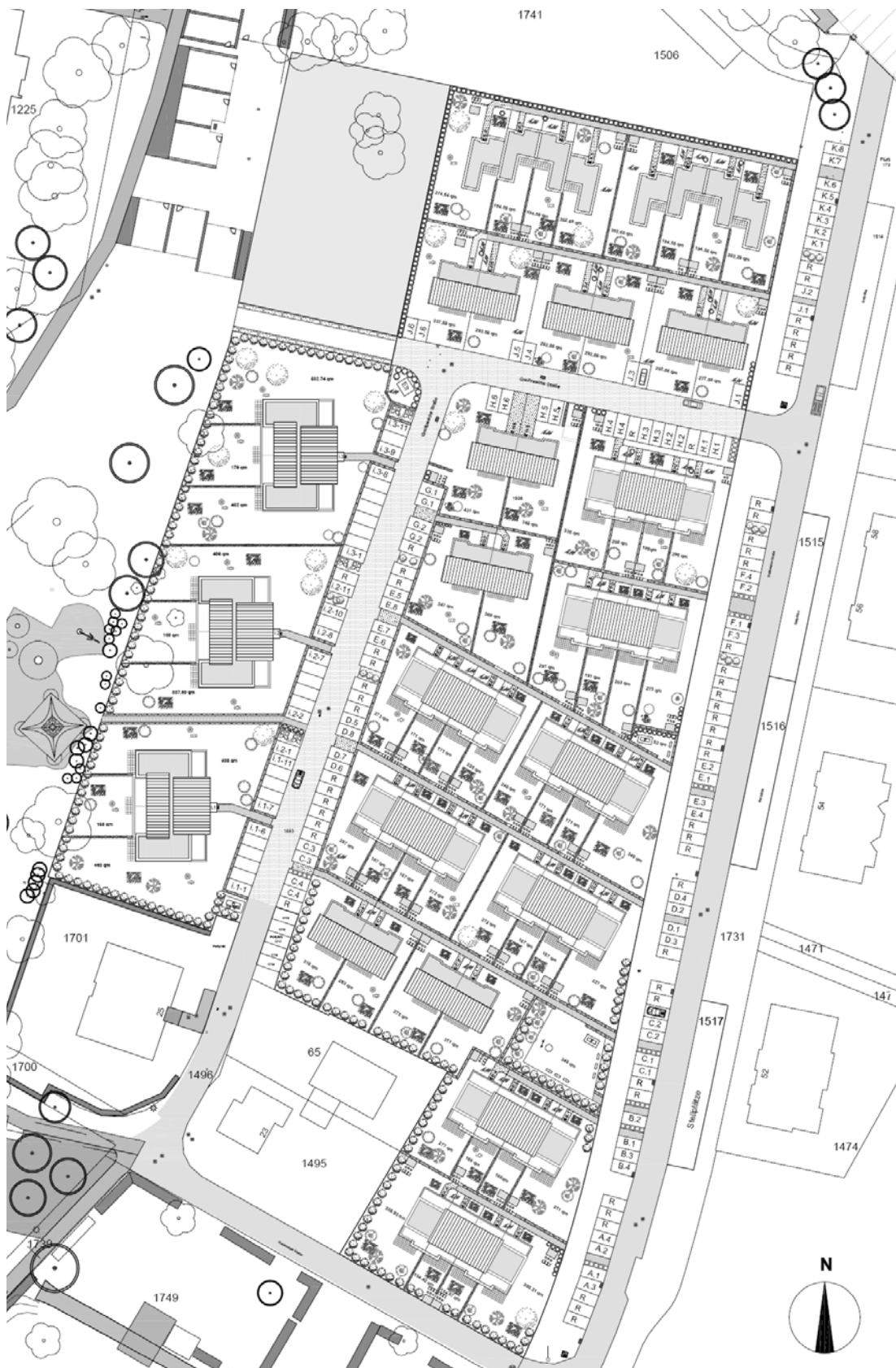
a) Wohnpark Greifswalder Straße

Die Plankonzeption des Bebauungsplans greift die städtebaulichen Vorstellungen eines Vorhabenträgers zur Umsetzung von im Wesentlichen verdichteten Eigentumsformen auf. Entwickelt werden sollen nach diesem Konzept Reihenhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 160 - 300 qm. Untergeordnet sollen Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet untergebracht werden. Vorgesehen sind insgesamt rund 90 Wohneinheiten, davon in den drei Mehrfamilienhäusern etwa 36 Wohneinheiten, 40 Reihenhäuser sowie 14 Wohneinheiten in Doppelhäusern.

Im Westen des Änderungsbereichs werden drei zusätzliche Mehrfamilienhäuser errichtet. Diese bilden einen Übergang in den öffentlichen Freiraumbereich und zu der Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße. Das zentrale Plangebiet ist geprägt von einer Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern, die attraktiv nach Süden bzw. Südwest orientiert sind. Die nördliche Bauzeile reagiert durch ihre hofartige Form insbesondere auf die vorgesehene, unmittelbare Nachbarschaft zu dem nördlichen Kleinsportfeld.

Die Gebäude weisen i.d.R. eine Geschossigkeit von mindestens zwei bis max. drei Vollgeschossen auf. Sie werden teilweise ergänzt durch ein drittes, in Teilen zurückgesetztes oberstes Geschoss (im Sinne eines Staffelgeschosses). Auf diese Weise können gerade auch für die mittleren Wohneinheiten einer Reihenhäusergruppe attraktive Grundrisse und

Gebäude angeboten werden. Die Mehrfamilienhäuser im Westen des Änderungsgebiets sind demgegenüber als viergeschossige Gebäude vorgesehen.



Bebauungsvorschlag, Europlan, Stand Mai 2013 (ohne Maßstab)

Ergänzt wird die dargestellte Wohnbebauung, die vorwiegend junge Familien ansprechen soll, durch wohnortnahe Flächen zur Unterbringung von Spielflächen gerade auch für kleine Kinder.

Das Erschließungskonzept des Ursprungsplans mit der Ringerschließung über die Greifswalder Straße wird aufgegriffen und fortgeführt. So sollen auch die erforderlichen privaten Stellplätze entlang der Greifswalder Straße straßenbegleitend in Parktaschen untergebracht werden. Das Konzept des Ursprungsplans wird in diesem Bereich somit beibehalten. Die Planstraße wird im Vergleich zur bisher bestehenden Erschließungsanlage geringfügig um etwa 2,0 Meter nach Norden verlagert. Sie soll im Mischprinzip als sog. Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, in dem Fußgänger, Autofahrer und Radfahrer gleichberechtigt am Verkehr teilnehmen. Die Straßenbreite kann auf 6,0 Meter begrenzt werden. Auch hier werden die erforderlichen privaten Stellplätze als Parktaschen entlang der Straße aufgenommen. Eine Reihe mit Gehölzen garantiert eine Durchgrünung des Straßenraums. Fußwege zwischen den Reihen- und Doppelhauszeilen garantieren die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit gerade auch der angrenzenden Freiraumbereiche und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

b) Freiraumplanung „Siekerpark“

Im Rahmen eines Kernprojekts der Sozialen Stadt „Mitten in Sieker“ wurde der Landschaftsraum und die Ausstattung mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten untersucht (Stadt Bielefeld in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekturbüro Gasse, Schumacher, Schramm, Paderborn, Bremen). Gerade für Kinder und Jugendliche aus der näheren Umgebung fehlen bislang adäquate Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Die Planung des „Siekerparks“ sieht in dem Grünstreifen zwischen dem Gebäudebestand an der Stralsunder Straße, der geplanten Wohnbebauung, der Stadtbahntrasse im Norden sowie dem Jugendhaus „Kotten“ im Süden unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vor. Dieses diversifizierte Freiraum- und Freizeitangebot reicht von einem Sportfeld im Norden, einem Quartierplatz im Nordwesten über Anwohnergärten, einen Spielplatz im Zentrum des Grünraums bis hin zu den Freizeit- und Grünraumangeboten im Zusammenhang mit dem Jugendhaus „Kotten“ im Süden des Änderungsbereichs.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird als Bestandteil der Freiraumplanung das nördliche Kleinspielfeld ebenso wie die Einrichtung des Jugendhauses „Kotten“ erfasst. Das nördliche Spielfeld wird eingebettet in eine öffentliche Grünfläche, die Parkanlage des „Siekerparks“.



Freiraumplanung, Genehmigungsplanung, Stand November 2012 (ohne Maßstab)

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für den überwiegenden bebauten Teil des Plangebiets wird aus grundsätzlichen Erwägungen vorgeschlagen, das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und weiterzuentwickeln. Diese Teilbereiche dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausge-

schlossen, da diese dem örtlichen Rahmen, der gewachsenen Nachbarschaft, der Erschließungssituation und den Planungszielen zur Entwicklung als Wohngebiet keinesfalls entsprechen. Die Vorgabe wird aus dem Ursprungsplan übernommen und ist auch vor diesem Hintergrund verhältnismäßig.

b) Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum und Fläche für Sportanlagen

Insbesondere zur Sicherung der Maßnahmen der Freiraumplanung werden entsprechend der Konzeption des Siekerparks die Gemeinbedarfsfläche des Jugendhauses „Kotten“ sowie die Fläche für das Kleinspielfeld im Norden eigenständig festgesetzt.

Die **Gemeinbedarfsfläche** beschränkt die Nutzung des ehemaligen Kotten hierbei nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB nicht ausschließlich auf die Nutzung als Jugendzentrum, sondern sieht mit einer darüber hinausgehenden Nutzung für sonstige Zielgruppen und Angebote wie Veranstaltungsräume sowie Beratungsangebote eine gewissen Nutzungsflexibilität vor. Ggf. ist langfristig die Unterbringung von Betreuungseinrichtungen denkbar. Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, dass die Fläche die Funktion eines Stadtteilzentrums für das gesamte Quartier übernehmen kann.

Die Fläche des Sportfelds „X-Kamp“ dient dem gesamten Wohnquartier in Sieker. Um konkrete Nutzungsvorgaben dieser Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche treffen zu können, wird sie durch Festsetzung als **Fläche für Sportanlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB gesichert. Die Fläche wird als eigenständige Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche u.a. aufgrund ihres Versiegelungsgrads festgesetzt. Zudem können konkret Nutzungsregelungen aufgenommen werden. Die Einschränkung der Nutzung des Sportfelds als Fußball-Kleinspielfeld sowie für sonstige Ballsportarten wie Tischtennis und Basketball trägt daneben auch immissionsschutzfachlichen Belangen Rechnung.

c) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem oben dargestellten städtebaulichen Konzept. Dieses dient der Entwicklung eines neuen, eigenständigen Wohnquartiers, das integriert in die Freiraum- und Gesamtplanung zur Stärkung und Stabilisierung des gesamten Stadtteils Sieker beitragen kann. Die unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Aufgrund der teilweise eng gefassten Baugrenzen können die unterschiedlichen Festsetzungen dazu führen, dass einzelne Nutzungsmaße nicht komplett ausgeschöpft werden können. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Vor dem Hintergrund der verdichteten Wohn- und Eigentumsformen, die im Plangebiet angeboten werden, soll eine angemessene Flexibilität eingeräumt werden. Zudem entspricht die Vorgabe der Festsetzung im Ursprungsplan.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse aufgenommen. Eine GFZ ist bereits im Ursprungsplan enthalten gewesen. Aufgrund der konkreten Regelungen zu überbaubarer Fläche, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen hat die Festsetzung im Wesentlichen klarstellenden Charakter.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift das städtebauliche Konzept auf. Realisiert werden soll eine Bebauung mit verdichteten Eigentumsformen, vorwiegend in Reihen- und Doppelhäusern. Um einen angemessenen Übergang gerade auch zu der Großwohnsiedlung im

Westen sowie den Mehrfamilienhäusern östlich der Greifswalder Straße zu gewährleisten, wird die Geschossigkeit mit mindestens zwei Vollgeschossen mit einer zwingenden Geschossigkeit bzw. einer Mindestzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Eine Bebauung mit geringerer Höhe könnte dem städtebaulichen Umfeld nicht gerecht werden. So werden gerade auch die Mehrfamilienhäuser westlich der Planstraße mit bis zu vier Vollgeschossen vorgegeben. Dies entspricht zudem den Vorgaben des Ursprungsplans für diesen Bereich und dem dort errichteten Gebäude.

Geplant ist für weite Teile des Änderungsbereichs die Errichtung von Gebäuden, die im obersten Geschoss über ein zurückgesetztes Geschoss verfügen. Ein Staffelgeschoss im Sinne der Bauordnung NRW stellen diese Geschosse ausschließlich dar, wenn sie von allen Seiten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Ein derartiges Staffelgeschoss bildet unter Umständen dann kein Vollgeschoss nach § 20 BauNVO (sofern es nicht 2/3 des darunter liegenden Geschosses in der Fläche erreicht). Um eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung zu wahren, werden daher auch z.T. zurückgesetzte Geschosse als Vollgeschoss berücksichtigt.

- Zwar wird das städtebauliche Bild in dem weitgehend ebenen Gelände bereits durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Ergänzend ist zur Schaffung eines räumlichen Rahmens die Festsetzung zur **Höhe baulicher Anlagen als First- bzw. Gebäudehöhe** gemäß §§ 16, 18 BauNVO in Verbindung mit der Gestaltung der Dächer festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind als Rahmen für künftige Neubauten etc. zu verstehen. First- und Gebäudehöhe werden abgestimmt auf das städtebauliche Konzept und die Gebäude- und Bauformen für die einzelnen Straßenzüge gewählt. Insgesamt kann auf diese Weise Planungssicherheit in der Nachbarschaft gewährleistet werden.

Die **Bezugshöhe** für die Höhe baulicher Anlagen stellt in dem weitgehend ebenen Gelände die Höhe der bereits angelegten, zur Erschließung bestimmten Straßen dar. Dies kann eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der zwei höchsten Punkte in Höhe der Grundstückseckpunkte der einzelnen Grundstücke nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden. Sie orientiert sich je nach Straßenausbau an der Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße. Im weiteren Planverfahren wird die Ausbauplanung der Planstraße konkretisiert, so dass die Vorgabe eindeutig sein wird.

- Für die zentralen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets, in denen i.W. Doppelhäuser sowie Reihenhaushausgruppen vorgesehen sind, werden die Festsetzungen als Maximalvorgaben gewählt. Beide Haus- und Gebäudetypen sind innerhalb der Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans realisierbar. Auf diese Weise kann eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Umsetzung und Vermarktung ermöglicht werden.
- Durch Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets im Süden des Geltungsbereichs der 2. Änderung werden bereits bestehende private Stellplatzanlagen überplant. Es bleibt bei der Ausweisung Fläche für Stellplätze. Die Vorgaben werden i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen. Es werden keine überbaubaren Flächen vorgesehen, so dass auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung über die Vorgabe der GRZ hinaus verzichtet werden kann.

d) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Einschränkungen für Nebenanlagen

- **Baugrenzen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen fest und regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Die Baugrenzen werden weitgehend als sog.

Bauteppiche vorgegeben, die sich an dem oben dargestellten städtebaulichen Konzept orientieren. U.a. um nachbarschaftliche Konflikten vorzubeugen und das harmonische Einfügen der einzelnen Bauten in den städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten, werden die Baufenster eng gefasst. Vor dem Hintergrund des vorliegenden städtebaulichen Konzepts und der Umsetzung durch einen Vorhabenträger wird die Vorgehensweise für angemessen gehalten.

Die Baugrenzen für die Gebäude im Norden des Änderungsbereichs nehmen die hofartige Form der Baukörper auf. Hierdurch können attraktive, nach Süden orientierte Wohn- und private Freiraumbereiche geschaffen werden. Zudem können die Gebäude zu einer akustischen Abschirmung auch von dem nördlich befindlichen Sportplatzes im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes beitragen. Für die Mehrfamilienhäuser im Westen des Änderungsbereichs erfolgt die Festsetzung dagegen als Baukörperfestsetzung. Auch baulich-visuell soll der Übergang und die Durchlässigkeit in den Freiraum gesichert werden.

- Die Bauweise wird i.W. als offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird insgesamt auf **Einzelhäuser, Doppelhäuser** und **Hausgruppen** begrenzt. Das städtebauliche Konzept soll aufgegriffen, ein Beitrag zur Umsetzung der verdichteten Eigentumsbebauung im Sinne der Planungsziele und vor dem Hintergrund der bestehenden Nachbarschaft soll geleistet werden. Einzelhäuser in Form von kleinteiligen, freistehenden Einfamilienhäusern würden diesen Planungszielen und der Nachbarschaft nicht gerecht werden.
- **Stellplätze, Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO innerhalb der Teilflächen des WA begrenzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im halböffentlichen, an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Bereich sind Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der Bebauungsplan trifft hierzu räumlich konkrete Festsetzungen. Analog werden für **sonstige Nebenanlagen** wie Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben, ähnliche Kleingebäude sowie Abfallbehälterplätze für die neu zu entwickelnden Teilflächen des Wohngebiets konkret Flächen vorgegeben. Das Quartier soll sich insgesamt baulich-visuell und städtebaulich aufeinander abgestimmt entwickeln. Angesichts der teilweise geringen Grundstücksgrößen soll daneben einer zu starken Inanspruchnahme und Verdichtung der privaten Gartenbereiche vorgebeugt werden.

e) Grünflächen

Neben der Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung für den „Wohnpark Greifswalder Straße“ sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Freiraumplanung „Siekerpark“ geschaffen werden. Gerade die nördlichen Flächen, so u.a. das Sportfeld und die angrenzenden Grünbereiche, sind bislang im Ursprungsplan Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets. Die Flächen sollen umgewidmet und als Fläche für Sportanlage bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB aufgenommen werden. Konkrete Gestaltung einschließlich der notwendigen Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche, Unterhalt und Pflege können angemessen im Zuge der künftigen Umsetzung abgestimmt werden.

Zudem sind für die wohnortnahe Ausstattung mit Spielmöglichkeiten gerade für Kleinkinder zwei Spielplätze zentral im Änderungsbereich vorgesehen. Diese werden als öffentliche bzw. private Grünfläche im Bebauungsplan gesichert.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB. Mit Blick auf das Gesamtkonzept sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung für die Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher z.T. eng orientiert an den Vorschlägen des Vorhabenträgers gefasst.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu: Die Umgebung prägende Dachform ist das Flachdach. Dieses findet sich sowohl in der Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße als auch bei den Gebäuden östlich der Greifswalder Straße. Die moderne Formensprache der Dachformen wird in dem städtebaulichen Konzept und der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen. Ermöglicht werden sollen demnach **Flachdächer** sowie **flach geneigte Pultdächer**.

Großformatige und unmaßstäbliche **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf und mindern den optischen Gesamteindruck des Plangebiets. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten gerade für die flach geneigten Dächer bzw. Flachdächer werden Beschränkungen aufgenommen; Dachaufbauten sind demnach unzulässig. Ausgenommen hiervon sind **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen). Diese sind aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für die privaten Bauherren sinnvoll. Sie sollen daher für den Änderungsbereich zugelassen werden. Gerade bei Gebäuden mit einem Flachdach oder bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern sind Solaranlagen aus energietechnischer Sicht grundsätzlich aufgeständert sinnvoll anzubringen; diesbezügliche Einschränkungen werden nicht getroffen.

Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein untergeordnet bebautes Gebiet überplant. Es können sich Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und den realisierten Dachformen ergeben. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können.

Einfriedungen entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Der offene Charakter der Mehrfamilienhäuser sowohl an Stralsunder als auch an Greifswalder Straße soll insgesamt aufgegriffen und in dem neuen Wohnquartier an der Greifswalder Straße fortgesetzt werden. Gerade die halböffentlichen, weitgehend zugänglichen Freiraumbereiche der Gebäude sind ein wesentliches Charakteristikum. Daher werden die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt auf eine Höhe von 0,8 Meter begrenzt und als Heckenpflanzung vorgegeben. Eine weitergehende Regelung zu Einfriedungen zwischen den einzelnen privaten Grundstücken ist vor dem Hintergrund der z.T. schmalen Grundstücke und der nur unzureichenden Kontrollmöglichkeiten grundsätzlich unpraktikabel.

Die Einfriedungen der Gebäude zur öffentlichen Grünfläche des „Siekerparks“ westlich der Planstraße werden darüber hinaus auf Hainbuchenhecken in Verbindung mit Bibernell-Rosen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB beschränkt. Sie stellen einen wichtigen Übergangsbereich von der öffentlichen Grünfläche in das neu geplante Wohngebiet dar. Ein geschlosse-

ner Raumeindruck durch unmaßstäbliche und gestalterisch nicht-abgestimmte Einfriedungen soll ausdrücklich vermieden werden. Die Pflanzvorgaben und das Pflanzschema für die Heckenpflanzung werden daher im Laufe des Planverfahrens orientiert an den Einfriedungen, die bspw. für die Mietergärten des „Siekerparks“ gewählt werden, konkretisiert.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute zwar weitgehend unbebaut dar. Das Erschließungssystem ist jedoch bereits in wesentlichen Teilen entsprechend der Planung aus den 1990er Jahren realisiert worden. Der Änderungsbereich ist an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld angeschlossen. Die Entwässerung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird im Norden der Greifswalder Straße gesammelt und im weiteren Verlauf der Elpke als Vorflut zugeführt. Über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Ursprungsplan Nr. III/4/46.01 wird die Einleitung planerisch gesichert.

Die aus den Teilflächen des WA abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser).

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. Durch Einleitung des Niederschlagswassers in die Elpke wird diesen Grundsätzen und Anforderungen Rechnung getragen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Neubauten teilweise eine Dachbegrünung mit einer entsprechenden Minderung des in das Kanalnetz einzuspeisenden Niederschlagswassers vorgesehen ist.

Die bestehenden und geplanten Kanalleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zugänglichkeit und Lage der Leitungen werden durch die Lage innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen weitreichend gesichert. Soweit erforderlich, werden die Leitungen nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB im weiteren Verfahren in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass beidseits der vorhandenen Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,5 Meter keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Neubauvorhaben sind im Ergebnis an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen werden insgesamt keine Konflikte gesehen.

b) Technische Erschließung

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits erfolgten Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Im Norden der Planstraße befindet sich derzeit eine Trafostation zur Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet. Geplant ist, diese auf Kosten des Vorhabenträgers Richtung Westen zu verlegen. Durch Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB wird die künftige Fläche im Bebauungsplan gesichert.

c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen gesichert werden. Die Stichwege zur fußläufigen Erschließung der Reihenhäuser sind ausreichend breit dimensioniert, um im Schadensfall eine Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr zu bieten. Zudem befinden sich diese Wegeparzellen i.d.R. beidseits der Reihenhausezeilen. Diese Wege weisen zudem eine Länge von weniger als 50 Metern auf, so dass die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes als gewahrt angesehen werden. Für die Bebauung im Norden kann eine Erreichbarkeit der Gebäude jeweils über die angrenzende öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche sichergestellt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGWW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende **Löschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets sind nicht bekannt.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.5.1 Belange der Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ein bereits planungsrechtlich vorbereitetes Baugebiet. Sie schafft über bisheriges Baurecht hinaus rechnerisch keine zusätzlichen Wohneinheiten. Waren im Ursprungsplan bislang Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen, ist nunmehr eine Bebauung mit verdichteten Eigentumsformen angestrebt. Aus diesem Grund verändert sich auch der Bedarf an **Kindergarten- und Schulplätzen** nicht. Zudem befindet sich ein Schulzentrum südlich des Änderungsbereichs an der Detmolder Straße. Auch darüber hinaus wird kein Bedarf an weiteren Angeboten der sozialen Infrastruktur gesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein neues Wohnquartier gerade für junge Familien vorbereitet. Für die wohnortnahe Ausstattung mit Spielmöglichkeiten werden zwei **Spielplätze** im Plangebiet vorgesehen. Diese werden als öffentliche bzw. private Grünfläche im Bebauungsplan gesichert. Ergänzend wird die kleine Spielfläche als Gemeinschaftsanlage nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB in dem Bebauungsplan festgesetzt. Daneben bietet die Umsetzung der Freiraumplanung „Siekerpark“ vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten gerade auch für ältere Kinder und Jugendliche. Die Freiraumplanung sowie die Planung und Realisierung des Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander können so gegenseitig voneinander profitieren: Die Freiraumplanung stellt ein wesentliches Attraktivitätsmerkmal für das neue Wohngebiet dar, während die ergänzende Wohnbaulandentwicklung zur Tragfähigkeit und Einbindung der Freizeitangebote beitragen kann.

5.5.2 Belange des Verkehrs

a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Greifswalder Straße sichergestellt. Diese bindet das Wohngebiet im Süden an die Detmolder Straße (B 66) an. Diese kann als leistungsfähige Haupteerschließungsstraße die Innenstadt Bielefelds mit der Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 2 und die benachbarten Städte Lage und Detmold verbinden. Über die westlich verlaufende Stralsunder Straße kann u.a. das Versorgungszentrum an der Schweriner Straße erreicht werden.

b) Plankonzept und innere Erschließung

Die **Erschließung** des Plangebiets ist bereits angelegt. Über einen Erschließungsring von der Greifswalder Straße werden die bestehenden und geplanten Wohngebäude erschlossen. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Erschließungsanlagen bestandsorientiert i.W. durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Die Planstraße wird im Zuge der Bauarbeiten endgültig erschlossen. Sie wird geringfügig um 2,0 Meter im Norden weiter nach Norden verlagert. Geplant ist der Ausbau im Mischprinzip als Verkehrsberuhigter Bereich.

Der **private Stellplatzbedarf** der Gebäude an der Greifswalder Straße selbst wird entsprechend des ursprünglichen Konzepts aus den 1990er Jahren in Parktaschen entlang der Straße untergebracht. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. III/4/46.01. Diese Stellplatzflächen werden von der Änderungsplanung nicht erfasst, ggf. sind Befreiungen von den konkreten räumlichen Vorgaben der Stellplätze zur Sicherung der Zugänge zu den Gebäuden etc. erforderlich.

Entlang der Planstraße werden zentral im Änderungsbereich die erforderlichen privaten Stellplätze ebenfalls in Parktaschen untergebracht. Diese werden jedoch nicht als private Verkehrsfläche, sondern als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets gesichert.

Die städtebauliche Zielsetzung einer guten Erreichbarkeit und Durchlässigkeit für Fußgänger ist bereits in den ersten Planungsideen für das Wohngebiet an der Greifswalder Straße enthalten gewesen. Insbesondere die Freizeit- und Sporteinrichtungen des „Siekerpark“ sollen gut erreichbar sein. Entsprechend dieser Zielsetzung werden verschiedene Fußwege in den Bebauungsplan als Gehrechte für die Allgemeinheit nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB aufgenommen. Ebenso werden die der Erschließung der Reihenhausbauung dienenden Wege mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit versehen. Ergänzend wird auf die Freiraumplanung des „Siekerpark“ verwiesen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind weitere Fußwegeverbindungen geplant. Diese können im Rahmen der Festsetzung als öffentliche Grünfläche flexibel angelegt und umgesetzt werden.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden: Entlang der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 3 (Babenhausen - Stieghorst), welche das Gebiet u.a. mit der Stadtmitte Bielefelds verbindet. Zudem verkehren südlich des Änderungsbereichs auf der Detmolder Straße verschiedene Buslinien.

5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

a) Straßen- und Schienenverkehr

Die Detmolder Straße als nächstgelegene maßgebliche Hauptverkehrsstraße befindet sich in mindestens 130 Meter Entfernung vom Änderungsgebiet. Die Ergebnisse des Schallimmissionsplan 2008 der Stadt Bielefeld belegen, dass für das Plangebiet keine Immissionsbelastung aufgrund von Straßenverkehr besteht.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Stadtbahnlinie. Ihre Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Immissionsbelastung für die bestehende Wohnbebauung sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die Stadtbahnlinie geprüft worden. Aufgrund ihrer Troglage konnten schädliche Umwelteinwirkungen im Rahmen des damaligen Verfahrens ausgeschlossen werden. Zudem rückt die nunmehr vorgesehene Bebauung weiter von der Stadtbahntrasse ab als die im Ursprungsplan planungsrechtlich vorbereitete Bebauung. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auch für die nunmehr geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

b) Sport- und Freizeitlärm

Als wesentliche Maßnahme zur Aufwertung und Stabilisierung des gesamten Wohnquartiers in Sieker sieht die Freiraumplanung „Siekerpark“ die Errichtung verschiedener Sport- und Freizeitanlagen in dem zentralen Grünbereich vor. Wesentliches Ziel für den gesamten Stadtteil ist einerseits die Umsetzung der freiraumplanerischen Maßnahmen. Gleichzeitig soll die Wohnbauentwicklung angemessen in dem Quartier fortgeführt werden. Die Entwicklung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgen somit weitgehend parallel.

Immissionsschutzfachlich maßgeblich ist die Fläche für Sportanlagen nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Diese wird entsprechend der Freiraumplanung auf die Nutzung als Fußball-Kleinspielfeld sowie sonstige ergänzende Ballsportarten wie z.B. Tischtennis und Basketball beschränkt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind für die entstehende Nachbarschaft aus Sport- und Freizeitanlagen sowie Wohngebäuden im Änderungsverfahren angemessen zu prüfen. Zur Abschirmung gegenüber den nordwestlich unmittelbar an das Sportfeld grenzenden vorhandenen Wohngebäuden ist im Rahmen der Freiraumplanung bereits eine Aufschüttung vorgesehen.

Die durch die Bebauungsplanänderung vorgesehene Wohnbebauung reagiert mit den hofartigen Reihenhäusern bereits auf die Nachbarschaft. Die Gebäude werden von Norden erschlossen, die wesentlichen Wohn- und Aufenthaltsräume der Gebäude öffnen sich nach Süden. Ebenso werden die privaten Terrassen- und Gartenbereiche der Gebäude nach Süden ausgerichtet und somit durch die Gebäudekörper von der maßgeblichen Lärmquelle abgeschirmt. Durch die Gebäudekubatur und -stellung mit einer hofartigen Öffnung nach Süden kann zudem eine Schallreduzierung erreicht werden. Die Bebauungsplanung wird zunächst als Vorentwurf vorgelegt. Es ist vorgesehen, die Auswirkungen der Sport- und Freizeitnutzungen auf dem nördlichen Kleinsportfeld im Zuge des Planverfahrens gutachterlich untersuchen zu lassen. Die Vorhabenplanung und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden soweit erforderlich im Zuge des Änderungsverfahrens ergänzt und konkretisiert werden.

c) Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen

Ggf. relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Die einzelnen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Ansätze finden sich in ausreichender Entfernung vom Änderungsbereich. Sie werden zudem von der zwischengelagerten Wohnbebauung abgeschirmt.

d) Luftschadstoffe

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der Distanz zu den übergeordneten Verkehrswegen und der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Greifswalder Straße werden diesbezügliche Konflikte im Bestand und in der Prognose nicht gesehen.

e) Störfallschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) empfohlenen Achtungsabstands von 1.500 Meter Radius zu einem Lagerstandort mit Gefahrenstoffen (Chlor, giftige Gase) an der Friedrich-Hagemann-Straße 30. Die Entfernung zum Änderungsbereich beträgt mindestens 1.100 Meter.

Für die Stadt Bielefeld wird derzeit insgesamt ein Gutachten zu sog. Störfallbetrieben nach § 3 (5a) BImSchG erstellt. Hierzu werden die entsprechenden Betriebe näher untersucht, um die tatsächliche Betroffenheit und erforderlichen Achtungsabstände konkretisieren zu können. Eine Betroffenheit der Nutzungen im Änderungsbereich wird vor dem Hintergrund der Distanz sowie des Planinhalts grundsätzlich nicht erwartet.

5.5.4 Belange des Klimas

Bei den bebauten Flächen des Plangebiets selbst handelt es sich um ein gering klimaempfindliches Siedlungsklimatop mit verringerter Belüftung und Wärmebelastung. Ein Großteil der Flächen im Änderungsbereich stellt sich heute unbebaut dar und ist zumindest teilweise den innerstädtischen Parkklimatopen zuzuordnen. Die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereichs werden insgesamt als mäßig klimaempfindliche Fläche geführt.

Gerade der benachbarte Grünzug der Elpke hat lokal eine große Bedeutung als Teil eines netzförmigen, klimaempfindlichen Grünsystems. Eine Betroffenheit der Flächen wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des -inhalts jedoch nicht gesehen.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäudekörper erfolgt weitgehend nach Süd/Süd-West. Auf diese Weise ergeben sich gute Möglichkeiten der passiven Nutzung von Solarenergie. Die Abstände zwischen den Häuserzeilen betragen in der Vorhabenplanung ca. 25 Meter und weisen aus solarenergetischer Sicht somit einen angemessenen Abstand des höchsten Punkts der schattenwerfenden Kante (i.d.R. First oder Oberkante Attika) der südlichen Gebäude zu den nördlichen Gebäuden auf (Mindestabstand etwa die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante)⁵.

⁵ Baden-Württemberg: Solarfibel. Städtebauliche Maßnahmen, Energetische Wirkungszusammenhänge und Anforderungen, November 2007

Gerade Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser weisen darüber hinaus im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung mit Einfamilienhäusern ein besseres A/V-Verhältnis auf und sind daher aus energetischen Aspekten sinnvoll.

Daneben ist die Verwendung regenerativer Energiequellen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Solaranlagen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans (auch aufgeständert) zulässig.

5.5.5 Belange des Bodenschutzes

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die als schützenswert kartierten Böden im Plangebiet sind durch die bauliche und sonstige anthropogene Nutzung bereits überformt. Die Freiflächen stellen darüber hinaus eine Art Grüninsel dar, die zum Einen von Wohnbebauung umgeben ist und zum Anderen stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt ist. Die Böden können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion nur noch bedingt übernehmen.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Mobilisierung bereits erschlossener Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang. Die Flächen befinden sich in infrastrukturell guter Lage im Stadtgebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Daneben kann durch eine derartige Planung der Druck auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich gemindert werden.

Die Anforderungen aufgrund der Schutzwürdigkeit des lokal anstehenden Bodens sollen daher begründet aufgrund des Ziels der Mobilisierung der Flächen zurückgestellt werden.

5.5.6 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Die Elpe einschließlich des angrenzenden Grünraums werden durch die Änderungsplanung nicht erfasst und berührt. Konflikte aufgrund der ergänzenden Einleitung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers werden vor dem Hintergrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht erwartet. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden somit nicht berührt.

5.5.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Grünordnung

Das Plangebiet stellt heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die von Wohnbauflächen umgeben ist. Teilweise sind durch Sukzession Gehölze im Änderungsbereich entstanden. Diese weisen i.W. als Birken und Weiden jedoch eine untergeordnete ökologische Wertigkeit auf. Die Flächen sind darüber hinaus teilweise vermüllt. Zudem werden sie ergänzend von Spaziergängern etc. aufgesucht.

Die Änderungsplanung erfasst Teilflächen des im städtischen Biotopkatasters geführten schutzwürdigen Biotops der Elpke. Die Flächen sollen i.W. Teil der Freiraumplanung Siekerpark werden. Die Biotopflächen sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Zudem wird das Schutzziel des Biotops, d.h. der Schutz der Elpke, durch die Planung nicht negativ berührt, so dass insgesamt keine Konflikte aufgrund dieser Überplanung gesehen werden.

b) Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft in Anlehnung an die Ursprungsplanung Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen. Dies umfasst zum Einen eine Hecke im Westen des Änderungsbereichs. Auf Kapitel 5.3 wird ergänzend verwiesen. Zum Anderen wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der Planstraße in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese soll ähnlich wie die Greifswalder Straße alleeartig begrünt werden. Auf die Vorgabe konkreter Standorte wird zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität in der Umsetzung verzichtet.

c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3917 in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen; Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Fettwiesen und –weiden sowie Gebäude** 14 Fledermausarten, die Zauneidechse, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 24 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reichen dürfte.

Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor. Alter Gebäude- und Gehölzbestand im Plangebiet ist nicht vorhanden bzw. wird von dem Bebauungsplan nicht berührt. Die im Änderungsgebiet stockenden Gehölze (i.W. Birken und Weiden) werden voraussichtlich allenfalls von gehölzbrütenden Vogelarten aufgesucht.

Durch die Änderungsplanung soll die Mobilisierung und bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet werden. Im Zuge der Umsetzung kann es somit zur Rodung der Gehölze, zu Baustellenverkehr und –lärm, zu einer Versiegelung für die Erschließung und Bebauung der Flächen, zu einer Verkehrszunahme sowie ggf. im weiteren Umfeld zu einer Überflutung der an die Elpke grenzenden Bereiche durch die ergänzende Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet (**Wirkfaktoren**) kommen. Die Auswirkungen und Wirkfaktoren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sind im Wesentlichen mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben würden. Der Änderungsbereich wird ein Lebensraumpotenzial entsprechend vergleichbar verdichteter Wohngebiete erhalten.

Vor dem Hintergrund der potenziell vorkommenden Arten und der allgemeinen Planungsziele und des Planungsinhalts sind durch die Änderungsplanung voraussichtlich allenfalls Vogelarten betroffen, die die relativ jungen Bäume als Bruthabitat nutzen. Um eine Betroffenheit

dieser Artengruppe zu untersuchen, soll im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich einer Brutvogelkartierung durchgeführt werden. Sofern keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen, kann auf Maßnahmen zum Umgang mit planungsrelevanten Arten verzichtet werden.

Daneben sind in Bezug auf Gehölzfällungen allgemein die diesbezüglichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden**. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Die Mobilisierung bereits erschlossener Wohnbauflächen in infrastrukturell guter Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Im Zuge der Planänderung werden die bereits bestehenden Baurechte orientiert an heutigen Erfordernissen modifiziert.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

5.5.9 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Änderungsbereich selbst haben heute eine mäßige Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Sie werden von Joggern, Spaziergängern etc. aufgesucht. Aufgrund der ungeordneten, durch Sukzession entstandenen Gehölzbestände ist die Fläche nur schwer zugänglich. Durch die parallelen Maßnahmen der Freiraumplanung „Siekerpark“ sowie die Entwicklung des Wohngebiets sollen bestehende Defizite in der Freizeit- und Sportausstattung des gesamten Wohnquartiers gemindert werden. Die Flächen werden gerade für ältere Kinder und Jugendliche aufgewertet und qualifiziert. Von diesen Sport- und Freizeitangeboten wird das nördlich befindliche Sportfeld von der Änderungsplanung erfasst. Im Änderungsbereich werden zudem verschiedene Wegeverbindungen in den Siekerpark vorgesehen.

Ergänzend sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers die Unterbringung von zwei Spielflächen für Kleinkinder vor. Gerade diese sind auf eine wohnortnahe Spielmöglichkeit angewiesen, da sie einer ständigen Beaufsichtigung bedürfen. Die Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche bzw. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. ergänzend als Fläche für Gemeinschaftsanlagen gesichert.

5.5.10 Belange der Wirtschaft

Die Planung erfolgt zur mittel- und langfristigen Mobilisierung von erschlossenem Wohnbauland. Durch die Änderungsplanung wird die Errichtung von etwa 90 zusätzlichen Wohneinheiten vorbereitet. Gerade jungen Haushalten soll ein angemessenes und finanziell tragbares Wohnraumangebot gemacht werden. Auf diese Weise kann einer Wanderungsentwicklung aus der Stadt heraus vorgebeugt werden.

Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch eine ggf. heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die Erschließungs- und Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.5.11 Umweltprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Trotz einer Plangebietsgröße von ca. 4,5 ha wird im zukünftigen Plangebiet der 2. Änderung nur eine Fläche von ca. 2,6 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einem Ansatz von 0,4 zu versiegelnder Fläche ergibt es sich eine Grundfläche i.S. des § 13a von ca. 10.272 m² und unter Hinzunahme der Möglichkeit des § 19 (4) BauNVO eine Grundfläche von 15.408 m². Da aktuell in direkter Nachbarschaft die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, ist die Grundfläche aus diesem Plangebiet zu addieren. Hier beträgt die max. Grundfläche einer möglichen Versiegelung ca. 1.562 m². In der Summe wird die Größe der Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a (1) nicht überschritten. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB

sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung und Neuordnung der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen. Sie werden von einem Vorhabenträger insgesamt erworben und vermarktet.

Vorgesehen und planungsrechtlich vorbereitet wird eine etwa 340 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz innerhalb der bebauten Flächen des Änderungsbereichs. Bislang vorgesehen ist die erstmalige Herstellung der Fläche durch den Vorhabenträger. Mittel- und langfristig fallen für Pflege und Unterhalt der Spielplatzfläche Kosten für die Stadt Bielefeld an. Für die Stadt entstehen darüber hinaus durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten für die Infrastruktur.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme wird geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (voraussichtlich: Schallgutachterliche Stellungnahme bezüglich des Sportfelds, artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Brutvogelkartierung).

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu einem wesentlichen Teil durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Wesentlichen bereits im Ursprungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ vorgesehen gewesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine zusätzliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz planerisch vorbereitet. Langfristig fallen für Unterhalt und Pflege der Spielplatzfläche Kosten für die Stadt Bielefeld an.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen / Flächengröße in qm	Planung
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	25.680 qm
Gemeinbedarfsfläche	6.580 qm
Fläche für Sportanlagen	1.660 qm
Grünflächen	
- Öffentliche Parkfläche	8.090 qm
- Öffentliche Spielfläche	340 qm
- Private Spielfläche	50 qm
Verkehrsflächen:	
- Öffentliche Straßen	2.090 qm
Versorgungsfläche	50 qm
Gesamtfläche Plangebiet	44.540 qm*

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im Juni 2013

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:
 Planungsbüro Tischmann Schrooten,
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück