

Anlage

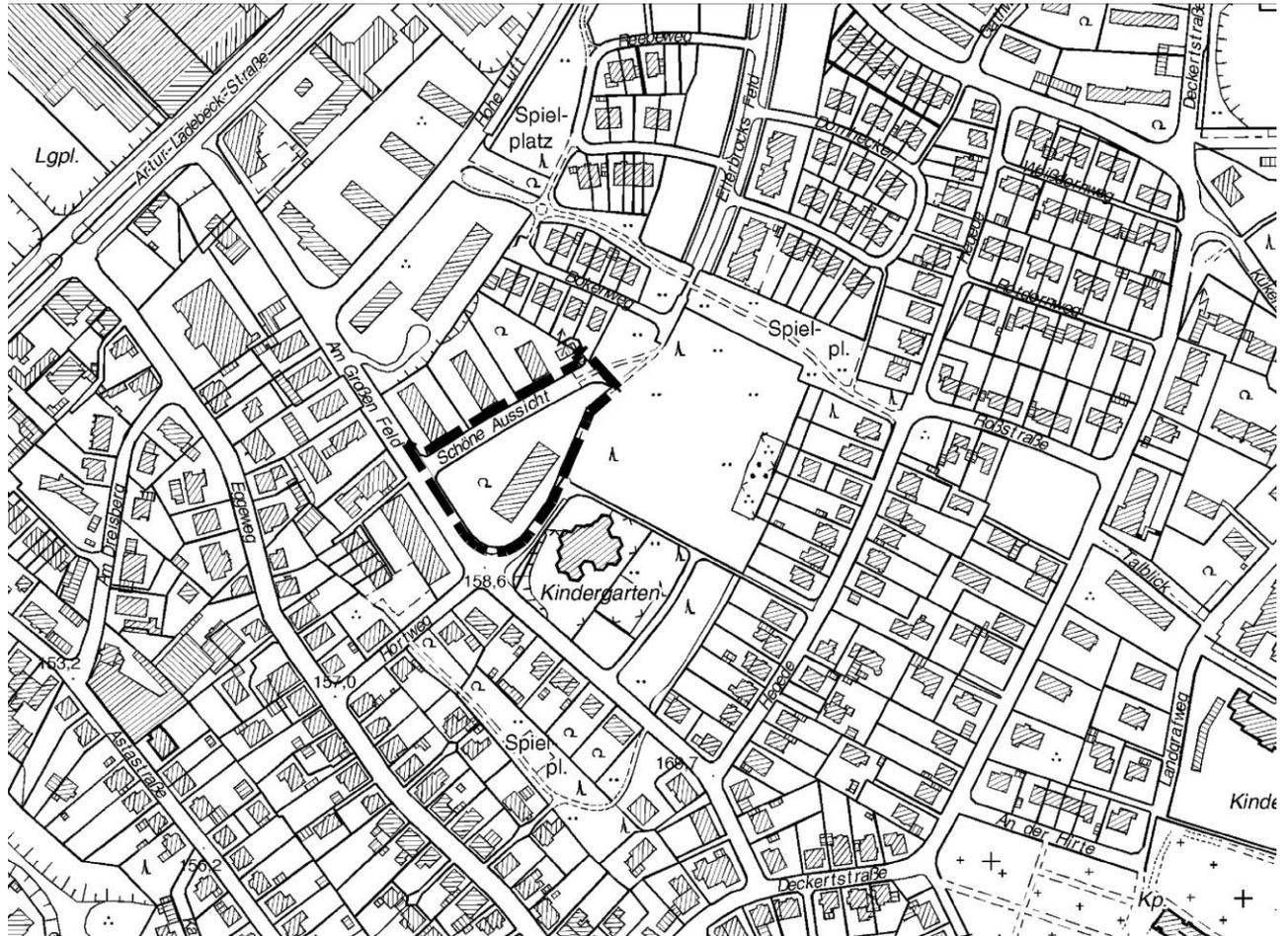
C	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="411 297 624 331">• Begründung Entwurfsbeschluss
----------	---

STADT BIELEFELD

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1

Stadtbezirk: Gadderbaum

Änderungsbereich: Teilfläche des Gebietes östlich „Am Großen Feld“, nördlich des Hortweges



Begründung

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:

Entwurfsbeschluss

Verfasser:

Stadt Bielefeld

Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des 2. Änderungsbereiches	3
2	Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes / Verfahrens	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	5
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
6.3	Baugestalterische Festsetzungen	6
6.4	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	7
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	7
8.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
8.4	Energie- und Wärmeversorgung	7
9	Belange der Umwelt	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	8
9.3	Artenschutz	8
9.4	Immissionsschutz	9
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	10
10	Belange der sozialen Infrastruktur	10
11	Kosten	10

1 Räumlicher Geltungsbereich des 2. Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 liegt innerhalb der Gemarkung Gadderbaum, Flur 2, umfasst die Flurstücke 537 und 540.

Der verbindliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,5 ha.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes / Verfahrens

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 sind Absichten des Immobilieneigentümers, die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen „Ledigenheimes“ an der Straße „Schöne Aussicht“ (Schöne Aussicht Nr. 2) vollständig zu sanieren und zu modernisieren. Mit dieser Maßnahme soll an dem Standort zukünftig ein Angebot geschaffen werden, dass dem Bedarf an Mietwohnraum entspricht. Dazu sollen eine veränderte Grundrissorganisation in dem dreigeschossigen Gebäude und der Ausbau des Dachgeschosses zukünftig einen Wohnungsmix von rd. 30 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von über 60 m² bieten. Der heutige Bestand mit rd. 50 Wohneinheiten und Wohnungsgrößen von deutlich weniger als 60 m² ist auch vor dem Hintergrund der energetisch mangelhaften Bausubstanz nicht marktkompatibel.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Immobilie ist zudem eine Neuordnung der Stellplatzsituation auf dem Grundstück verbunden. Jeder Wohnung soll mindestens ein Stellplatz zugeordnet werden. Dieses lässt sich unter Berücksichtigung der heute zur Verfügung stehenden Fläche nur durch die Errichtung einer mit einem begrünten Dach abgeschlossenen Parkebene erreichen, für deren Errichtung hier die örtliche Topografie südlich der Straße „Schöne Aussicht“ von Vorteil ist.

Für den Grundstücksbereich nördlich des vorhandenen Gebäudes ist die Errichtung eines ebenfalls dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus mit einer Gebäudehöhe von maximal 13,50 m beabsichtigt. Darin sind 10 Wohneinheiten geplant.

Aufgrund der ausschließlichen Erschließung eines einzigen privaten Grundstückseigentümers durch die Straße „Schöne Aussicht“ bedarf es hier nicht weiter der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straße „Schöne Aussicht“ hat keine Verbindungsfunktion für den Fahrverkehr und endet als Sackgasse.

Aus diesem Grund soll die heute schon im privaten Eigentum stehende, aber noch für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße zukünftig als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, so dass auf der Basis des Straßen- und Wegegesetzes NRW nach der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Einziehungsverfahren erfolgen kann.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Neuordnung des bestehenden Gebäudes „Schöne Aussicht“ (ehemaligen Ledigenheim mit kleinen Wohneinheiten).

Das Gebäude „Schöne Aussicht“ soll energetisch saniert werden. Hierbei ist die Fassaden- und Dacherneuerung entsprechend dem heutigen Standard ein wesentlicher Grund für die Überplanung der bestehenden Bäume, die mit dem Gebäude in Teilbereichen verwachsen sind.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Neuordnung ist die neue Grundrissgestaltung, die den Durchschnitt von zeitgerechten Wohneinheiten schafft. Besonders wichtig für die Akzeptanz der neuen Wohnungen ist die Anbringung von Freisitzen, die einen verschattungsfreien Aufenthalt erlauben. Hierbei wirken die vorhandenen Bäume

behindernd, so dass eine vollwertige Nutzung nicht möglich ist. Ein Rückschnitt der Bäume würde hier nicht das grundsätzliche Problem lösen.

- **Neuordnung der Stellplätze**
Durch die Neuordnung der Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz/WE) sollen städtebauliche Missstände wie Zuparken der benachbarten öffentlichen Straßen durch die neuen Bewohner verhindert werden.
Um die entsprechende Stellplatzanzahl realisieren zu können, wird die Überplanung von Bäumen notwendig.

Zu Gunsten einer energetischen Gebäudesanierung, der Schaffung von zeitgerechten Wohnstandards (Wohnungen mit Freisitz) und der Neuordnung der Stellplätze, die zur Entspannung der Straßenräume (kein wildes Parken) im gesamten Quartier beiträgt, wird die Überplanung von einigen Bäumen erforderlich. Dieses geschieht auch aus dem Grund, da die Bäume zu nah an dem vorhandenen Gebäude stehen. Im Bebauungsplan wird als Ausgleich ein Pflanzgebot festgesetzt.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden.

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,5 ha (entspricht rd. 5.000 m²)).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche im Innenbereich ist von vier Seiten umbaut.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den 2. Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Situationsbeschreibung

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 setzt in dem Änderungsbereich für das bestehende Wohngebäude mindestens drei Vollgeschosse und maximal vier Vollgeschosse fest. Dabei wird eine Dachneigung von 45° - 50° vorgegeben. In dem als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzten Baugebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Straße „Schöne Aussicht“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Topografie geprägt. Das Gelände steigt von der Straße „Schöne Aussicht“ nach Süden an. Der heute auf der Westseite des Gebäudes „Schöne Aussicht Nr. 2“ liegende Haupteingang des Gebäudes ist über mehrere Treppenstufen, nicht barrierefrei von der „Schönen Aussicht“ zu erreichen. Das Umfeld des Gebäudes ist durch Raseneinsaat und einzelne hochstämmige Bäume geprägt.

Die Straße „Schöne Aussicht“ ist mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Der Straßenraum dient neben der Erschließung der Aufnahme des ruhenden Verkehrs der anliegenden Grundstücke.

Nördlich der Straße „Schöne Aussicht“ befinden sich drei nord-süd-gerichtete dreigeschossige Wohngebäude mit jeweils 12 bzw. 6 Wohneinheiten. Auch diese werden durch die Straße „Schöne Aussicht“ erschlossen und befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

6 Belange des Städtebaus

Das Planungskonzept sieht neben dem Erhalt des vorhandenen Wohngebäudes die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein zusätzliches Wohngebäude vor.

Von der Straße „Schöne Aussicht“ erschlossen, soll eine Stellplatzanlage dem bestehenden Gebäude vorgelagert werden, so entsteht eine ebenerdig anfahrbare Stellplatzanlage mit begrüntem Dach.

Für das bestehende Gebäude soll es bei der Festsetzung der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen bleiben. Für den geplanten Neubau ist bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m drei Vollgeschosse vorgesehen.

Dem Neubau werden im Norden am Ende der Straße „Schöne Aussicht“ von der Straße direkt zu erschließende Stellplätze zugeordnet.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll weiterhin die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO erfolgen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung weiterhin bei der Wohnbebauung liegen soll.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen).

Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da weder für das bestehende Gebäude noch für den Neubau eine Nutzung wie Läden, Handwerker oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke o.ä. vorgesehen und diese auch zukünftig nicht erwünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Reinen Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Grundfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit drei bzw. vier Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Diese berücksichtigt auch den Altbestand mit seiner Baukörperlänge von unter 50,00 m, sodass die ursprüngliche Festsetzung einer geschlossenen Bauweise hier entbehrlich ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 15,00 m beschränkt. Für die Neubebauung im Nordosten wird ebenfalls eine maximale First- / Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt, wobei drei Geschosse mit einem geneigten Dach bzw. einem Flachdach möglich sein sollen.

6.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage der BauO NRW werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 Teilplan 1 „Ellerbrocks Feld“ auch für das 2. Änderungsgebiet vorgesehen. Somit kann die ursprünglich beabsichtigte gestalterische Kontinuität in dem Gebiet gewährleistet werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachneigung, die Dachform, das Material für Fassaden sowie Werbeanlagen.

6.4 Denkmalschutz

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

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

7 Belange des Verkehrs

Die Straße „Schöne Aussicht“ soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Option der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer mit einem Anschluss der Verkehrsfläche an die Erschließung „Ellerbrocks Feld“ südöstlich des 2. Änderungsbereiches kann ebenso berücksichtigt werden wie die Befahrbarkeit für die Versorgungsträger zum Erreichen der Trafo- und Gasregelstation nordöstlich des 2. Änderungsbereiches. Die Befahrbarkeit wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt.

Der Straßenraum soll entsprechend seiner eigentlichen Erschließungsfunktion von heute 10,50 m auf 6,00 m Breite rückgebaut werden. Die Belange der Stadtreinigung werden mit einem im Plangebiet liegenden Wendehammer bzgl. des An- und Abfahrens der Müllabfuhr berücksichtigt.

Die Stellplatzflächen werden in der Planzeichnung mit ihren Standorten gekennzeichnet, wobei die überdachte, „in das Gelände geschobene“ Stellplatzanlage als überdachtes Parkbauwerk mit einer Ebene festgesetzt wird. Das Dach soll begrünt werden.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl in geeigneten Räumen (z.B. im Keller) des „Ledigenheimes“ bzw. des neuen Gebäudes sicherzustellen. Alternativ sind diese in ausreichender Anzahl in der Parkebene anzulegen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine veränderten Ansprüche an die Trink- und Löschwasserversorgung in dem Plangebiet.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine veränderten Ansprüche an die Schmutz- und Regenwasserentsorgung in dem Plangebiet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin in der Trennkanalisation. Das Schmutzwasser fließt der Kläranlage Heepen zu.

Für das Gesamt-Plangebiet „Ellerbrocks Feld“ besteht eine zentrale Rückhaltung nördlich des Änderungsbereiches. Der gebaute Rückhalteraum berücksichtigt auch die Abflüsse der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens und die weitere Niederschlagswasserableitung fließen an der Einleitungsstelle E 6/33 der Weser-Lutter zu.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Durchleitungsrechte auf privaten Grundstücken / privater Verkehrsfläche für die öffentliche Entwässerungsleitung zu berücksichtigen.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine veränderten Ansprüche an die Elektrizitäts- und Gasversorgung in dem Plangebiet.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Durchleitungsrechte auf privaten Grundstücken / privater Verkehrsfläche für die öffentlichen Versorgungsträger zu berücksichtigen.

8.4 Energie- und Wärmeversorgung

Die Belange einer rationellen Energie- und Wärmeversorgung für den Änderungsbereich ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich im Rahmen des Neubaus und der Sanierung des Altbestandes zu berücksichtigen. Ob z.B. ein Mini-Blockkraftwerk zur Wärmeversorgung eingesetzt werden soll, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geregelt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des rechtskräftig überplanten Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sollen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgen oder zulässig sein.

Aus diesem Grund entfallen die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Aus heutiger artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen (Rasenfläche, Baumstandorte) im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche (Gebäude, Verkehrsfläche) keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Die Fläche kann als Fortpflanzungshabitat für o.g. Arten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet Baumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, potentiell betroffen. Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen. Voraussetzung ist, dass bei der Beseitigung der Bäume durch einen Fachkundigen auf Veranlassung des Bauherrn geprüft wird, ob Fledermäuse den Baum als Quartier nutzen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits vorhanden, die Fläche unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden.

Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstige Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nach heutiger Einschätzung nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sollten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölze gefällt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind durch das Umweltamt auf ihre Erhaltenswürdigkeit überprüft worden. Insbesondere die vor dem Gebäude „Schöne Aussicht Nr. 2“ („Ledigenheim“) sich befindende Linde soll aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung und ihrer Vitalität als zu erhalten festgesetzt werden. Dieser Baumstandort ist bei der Planung der Stellplatzanlage berücksichtigt worden.

Die direkt am Gebäude sich befindenden Bäume bzw. Baumgruppen sind aufgrund ihres Zustandes nicht auf Dauer zu erhalten. Durch die Nähe zum Baukörper erschweren sie darüber hinaus die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen an der Fassade und würden die Errichtung von Balkonen nicht zulassen. Hier erfolgt keine Festsetzung als zu erhaltende Bäume; im Plangebiet sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

9.4 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Vielmehr wird vorhandene Wohnnutzung nicht verändert, sondern lediglich in ihrem Bestand erneuert und geringfügig ergänzt.

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) ist unter Berücksichtigung der Topographie insbesondere durch den Hauptemittenten Artur-Ladebeck-Straße von Immissionspegeln < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes auszugehen. Die Orientierungswerte für Reines Wohngebiet WR 50/ 40 dB(A) tags/nachts werden überschritten.

Voraussichtlich wird sich die Lärmbelastung durch die bis 2020 geringfügige Verkehrsmengenreduzierung auf der Artur-Ladebeck-Straße nicht nennenswert verändern.

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu verzeichnen. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben, da die Immissionspegel < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb der Richtwerte für Mischgebiete liegen und innerhalb von Mischgebieten nach BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB können somit gewährleistet werden.

Es ist ein Reines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt; die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes entspricht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung, wie sie heute bereits zulässig ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit kein Immissionskonflikt neu geschaffen, den es auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen gilt (aktiver Lärmschutz im Sinne von Wand oder Wall).

Das Erreichen der idealtypischen Orientierungswerte bzw. der Richtwerte nach TA Lärm für ein „Reines Wohngebiet“ wird der architektonischen Selbsthilfe des Bauherrn zur Erreichung der Innenraumpegel überlassen (passiver Lärmschutz: schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster).

Bzgl. des Außenraumpegels wird sich, soweit der Außenwohnbereich mit Terrassen und Freisitzen sich nicht im Schallschatten der Bebauung befindet, ein Beurteilungspegel von < 60/50 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes weiterhin einstellen und somit wird eine erhöhte Belastung verbleiben.

Maßnahmen zum Schutz des Außenwohnbereiches sind aufgrund der o.g. örtlichen Situation und der Planungsziele / Konzeption städtebaulich nicht zu vertreten.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben. Der Änderungsbereich ist diesbezüglich bereits untersucht worden.

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

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

Da es sich bei der Planung nicht um eine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, verbunden mit einer Reduzierung der in dem Gebiet zu erwartenden Wohneinheiten gegenüber der bislang rechtskräftigen Planung handelt, ist zunächst von keinen veränderten Ansprüchen an die soziale Infrastruktur auszugehen.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektentwicklung bezieht sich dabei auf die im Eigentum des Projektträgers stehenden Flurstücke.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

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

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.