

Anlage

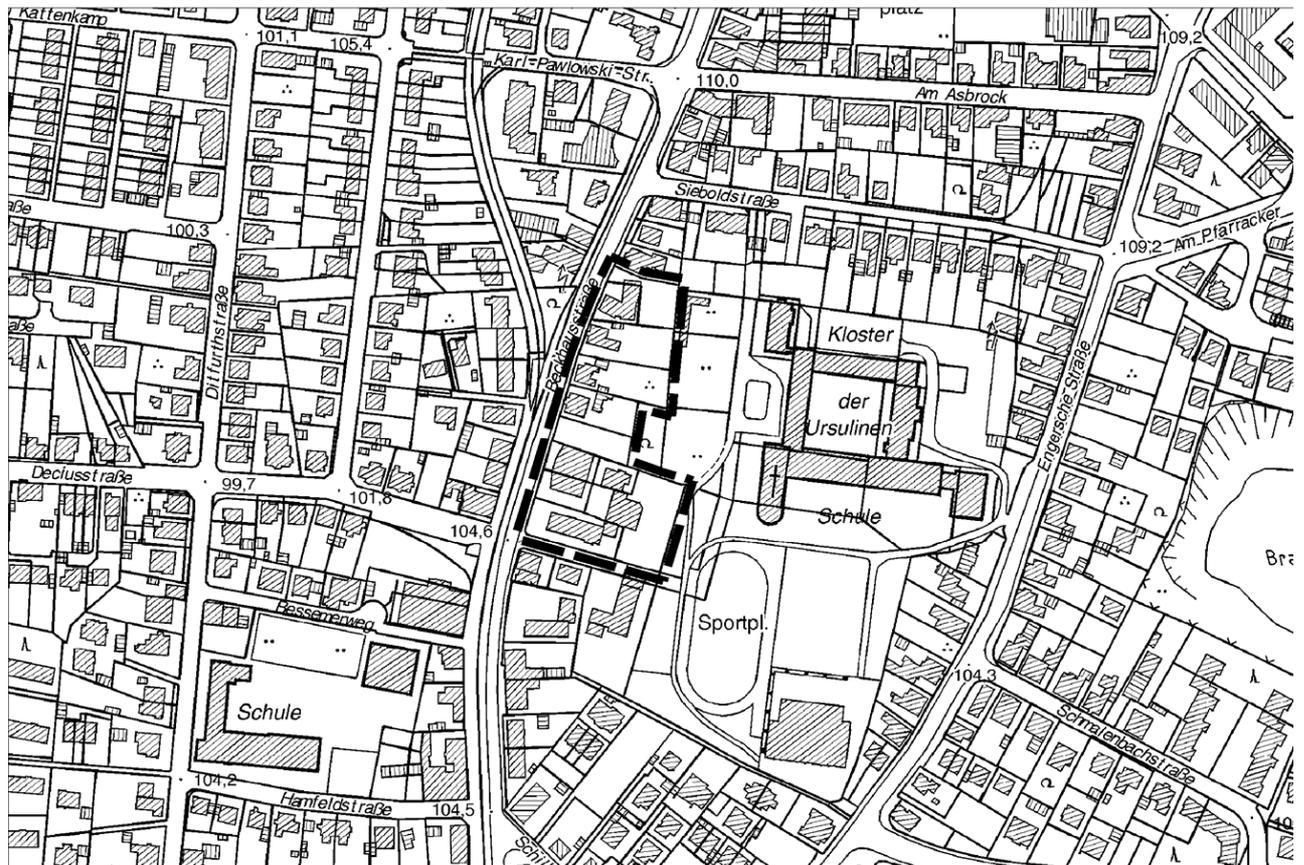
B	Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss
----------	--

STADT BIELEFELD

Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“

Stadtbezirk: Schildesche

Plangebiet: Östlich der Beckhausstraße, westlich der Marienschule der Ursulinen



Begründung
Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
wesentliche Auswirkungen der Planung

Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.42

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 52 und umfasst die Flurstücke 123, 124, 952, 954, 956, 958, 2196, 2197, 2282, 2294 und 2295.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von rd. 0,91 ha.

Die Bebauungsplanneuaufstellung 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 Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahrens

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 (Geltungsbereich / Gebiet: Beckhausstraße, Niederfeldstraße, Engersche Straße, Schillerstraße, Beckhausstraße, Kleinbahntrasse, Straße Heidegärten) ist seit dem 23.05.1964 rechtsgültig. Dieser wurde 1966 und 1974 geändert, der nördliche Teilbereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“ ersetzt. Es ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der Bebauungsplan setzt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ als „Mischgebiet“ (MI) fest. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nr. II/2/26.02 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als „Grundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“ festgesetzt.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit auf den Grundstücken zu regeln, wurde sowohl im MI als auch auf der Gemeinbedarfsfläche eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die überbaubare Fläche im Mischgebiet liegt hinter einem 5 m breiten Vorgartenstreifen und erstreckt sich über die fast gesamte Grundstückstiefe bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m. Die Gebäude entlang der Beckhausstraße wurden größtenteils vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 gebaut, so dass die Gebäude in der nichtüberbaubaren Vorgartenfläche stehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen im MI ist die bauliche Ausnutzbarkeit unterschiedlich festgesetzt: Auf dem straßenbegleitenden 12 m tiefen „Baustreifen“ ist eine 3-geschossige Bebauung mit Vordergebäuden zulässig. Auf den rückwärtig liegenden überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Anbauten und Nebengebäude zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung

A 1a Nr. 3 darf bei mehrgeschossigen Anbauten an die rückwärtige Außenwand des Vordergebäudes die Breite des Anbaus über dem Erdgeschoss nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Vordergebäudes sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet gemäß BauNVO 1962 bei einer Dreigeschossigkeit wie folgt beschränkt: GRZ 0,3; GFZ 0,9. Zudem ist die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des „Grundstücks für Gemeinbedarf“ ist hinter einem 8 m tiefen Vorgartenbereich eine 31 m tiefe und 12 m breite überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestandsgebäude. Um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, wurde in das Baufenster die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) geschrieben. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 sind hierfür entsprechend anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 wurden in den letzten Jahrzehnten bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde das Gebäude einer Bank errichtet und westlich des ehemaligen Pflegeheimes (das Gebäude an der südlichen Grenze dieses Geltungsbereiches, Beckhausstraße Nr. 132) wurden ein Gebäude und ein Wohnhaus angebaut. Das Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes wird heute mindergenutzt bzw. ist leer stehend. Der Anbau und das Wohnhaus liegen nicht bzw. nicht vollständig innerhalb des Baufensters des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der heutige Betreiber dieser Gebäude plant eine Veränderung der bestehenden baulichen Situation, in dem die hinteren Gebäude abgerissen und ein Neubau errichtet werden soll. Vorgesehen ist, Wohnraum für erwachsene Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Geplant sind 24 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsräumen, Dienstzimmer für Mitarbeiter sowie einen angelegten Garten östlich des Gebäudes, der sich zur Marienschule hin orientiert.

Da die vorgesehene Nutzungsänderung und Neubebauung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Art der Nutzung (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kloster / Schule“) sowie in Bezug auf die überbaubare / nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Maß der baulichen Nutzung widerspricht, ist es notwendig, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern bzw. einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden bei Rechtsgültigkeit ersetzt.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall.

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen (hier: Fläche im Innenbereich). Zudem liegt die zu erwartende Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 unterhalb von 20.000 m².

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ wird der Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 ersetzt.

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. Zudem erfolgt entlang der Brackweder Straße (südlich des Änderungsgebietes) die Darstellung für Stadtbahn - Bestand.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich „gemischte Bauflächen“ dar. Für den südlichen Bereich erfolgt die Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung“. Die Fläche für Gemeinbedarf schließt sich auch östlich des Geltungsbereiches an, hier erfolgt die Zweckbestimmung „Schule“ und „kirchliche Einrichtung“.

Entlang der Beckhausstraße ist beidseitig „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Zudem erfolgt die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft westlich der Beckhausstraße und wird von dort in Richtung Westen auf einer weiteren eigenen Trasse verzweigt.

Die Fläche für Gemeinbedarf (innerhalb des Plangebietes) ist ein einzelnes Grundstück, die zukünftig wohnbaulich (Festsetzung als „Mischgebiet“) genutzt werden soll. Der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellengenau, nördlich und südlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan bereits „gemischte Baufläche“ dar. Die beabsichtigte Festsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung („Mischgebiet“) ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5 Situationsbeschreibung

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Beckhausstraße ist geprägt durch eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen mit geneigten Dächern, einer Vorgartenfläche sowie einer Bebauung im rückwärtigen Bereich größtenteils mit Garagen und Nebengebäuden. Zudem schließt an das nördlichste Gebäude ein Handwerksbetrieb an. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde das Gebäude einer Bank in eingeschossiger Bauweise errichtet. Mitarbeiterstellplätze befinden sich südlich des Gebäudes, Kundenstellplätze nördlich davon. Eine Umfahrung erfolgt um das Bankgebäude. Das südlichste Gebäude im Geltungsbereich wurde als Wohnhaus errichtet, jedoch in den letzten Jahren als Alten- / Pflegeheim umgewidmet. Zu dem Pflegeheim gehört ein Anbau auf dem rückwärtigen Grundstück mit einem Schwimmbad. Nördlich des Schwimmbades und östlich des Bankgebäudes schließt ein 1 ½-geschossiges Wohnhaus an, das von dem Innenhof des Gebäudeensembles Pflegeheim, Schwimmbad erschlossen wird. Die Gebäude sind leerstehend, das Grundstück kann durch einen Schotterweg südlich des Pflegeheimes befahren werden, östlich davon ist eine Wiese.

Die Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes stehen auf lang gestreckten Grundstücken, die an die Außenbereichsflächen der Schule angrenzen. Den Wohnhäusern im nördlichen Plangebiet ist ein ca. 1,50 m tiefer Vorgarten vorgelagert. Das Bankgebäude und das Pflegeheim im Süden liegen weiter von der Straße zurückgesetzt.

Das weitläufige Grundstück der Marienschule der Ursulinen wird als Schulhof / Außengelände der Schule genutzt. Die Marienschule wurde als drei- bis viergeschossiges Vierseiten-Gebäudeensemble mit einer Kirche an der westlichen Seite des Gebäudekomplexes gebaut. Der Kirchturm der Schule ist von der Beckhausstraße tlw. sichtbar. Südlich des Schulgebäudes grenzt ein Sportplatz mit einer Sporthalle der Schule

an. Auf dem Außengelände der Schule stehen große und alte Bäume, in die tlw. Nistkästen gehängt wurden. Das Schulgelände ist eingezäunt.

Südlich des Plangebietes erschließt eine Stichstraße zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich. Westlich der Beckhausstraße sind drei- bis viergeschossige Wohngebäude, südwestlich des Plangebietes grenzt ein Nahversorger an, der von der Deciusstraße erschlossen wird. In Höhe des Discounters liegt die Straßenbahnhaltestelle „Deciusstraße“ mittig der zwei Bahntrassen der Straßenbahn. Gegenüber der Straßenbahnhaltestelle befindet sich eine Bushaltestelle.

6 Belange des Städtebaus

Die Wohngebäude an der Beckhausstraße wurden bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.00 mit einem ca. 1,50 m tiefen Abstand zum Gehweg errichtet. Das Baufenster wurde jedoch zurückgesetzt, so dass ein 5 m breiter Vorgarten freigehalten wird. Der Bebauungsplan überplant damit den Bestand, die Gebäude liegen somit im nicht überbaubaren Bereich. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ soll der heutige Zustand planungsrechtlich gesichert werden, die Baugrenze wird an die heutige Bebauung angepasst, es wird eine nicht überbaubare Vorgartenfläche von 1,50 m festgesetzt. Das Baufenster im bestehenden Bebauungsplan reicht von 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze an der Beckhausstraße bis zu 3 m Abstand an der Grundstücksgrenze zur Schule. Anbauten an das Hauptgebäude sind möglich, es wurden zahlreiche Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise bzw. als Anbau rückwärtig an das jeweilige Wohngebäude errichtet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung innerhalb eines 15 Meter tiefen Baufensters entlang der Straße möglich sein. Für eine Bebauung in zweiter Reihe wird im nördlichen Geltungsbereich ein weiteres 15 m tiefes Baufenster festgesetzt. Die Erschließung dieser Gebäude soll zwischen den vorhandenen Wohngebäuden erfolgen.

Das Schwimmbad und das angrenzende Wohngebäude in der zweiten Baureihe der Beckhausstraße hinter dem Gebäude der Bank sollen abgerissen werden. An dieser Stelle ist ein Neubau geplant. Vorgesehen ist hier ein zweigeschossiges T-förmiges Gebäude, das im Gegensatz zum Bestand nicht an das vorhandene Gebäude an der Beckhausstraße angebaut, sondern mit einem Abstand, der eine Durchlässigkeit für Pkws und Rettungsfahrzeuge ermöglicht, errichtet werden soll. Das Gebäude wird als Wohnheim für Menschen mit Behinderungen errichtet. Für die Flurstücke des Bankgebäudes, des zukünftigen Wohnheimes und des ehemaligen Pflegeheimes wird ein großes Baufenster festgesetzt.

In dem Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 soll für das gesamte Plangebiet Mischgebiet festgesetzt werden, auch für das einzelne Wohngebäude (ehemaliges Pflegeheim) sowie die östlich daran anschließenden Flurstücke, welche im Bebauungsplan Nr. II/2/26.00 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Diese Festsetzung erfolgt auch aus dem Grund, da für die Flurstücke nördlich und südlich des Plangebietes ebenfalls Mischgebiet festgesetzt ist und entlang der Beckhausstraße Lärmpegel über den zulässigen Werten für ein allgemeines Wohngebiet liegen.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung „Mischgebiet“ (**MI**) gemäß § 6 BauNVO.

Danach sind die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen / Zahl der Wohnungen

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Beckhausstraße ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt mit 1,2.

Für die zweite Baureihe sollen zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig sein. Zudem werden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im südöstlichen Plangebiet hingegen sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Im nordöstlichen Plangebiet sind innerhalb des rückwärtigen Baufensters nur drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken.

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden nicht getroffen. Aufgrund der Heterogenität der Dachformen in dem überwiegend bebautem Bereich (im Norden des Plangebietes findet man geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und im südlichen Bereich -bis auf das südliche Gebäude des ehemaligen Pflegeheimes- ist eine Flachdachbebauung vorhanden bzw. vorgesehen) wird keine Notwendigkeit gesehen, diesbezüglich Festsetzung zu treffen. Eine individuelle Gestaltung soll weiterhin möglich sein.

Staffelgeschosse sind im Baufenster entlang der Beckhausstraße nur bei einer ein- und zweigeschossigen Bauweise zulässig. Bei den rückwärtigen Baufenstern sind Staffelgeschosse nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten 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 Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Beckhausstraße.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Baureihe im nördlichen Plangebiet wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Das Wohnheim für Menschen mit Behinderungen wird über das Grundstück des bestehenden vorderen Gebäudes erschlossen und mit Fahrrechten gesichert.

Die Beckhausstraße hat einseitig einen Gehweg. Die Schienen der Straßenbahn befinden sich auf einer eigenen Trasse westlich der Beckhausstraße. Direkt südwestlich des Plangebietes ist die Straßenbahnhaltestelle „Deciusstraße“ mittig der zwei Bahntrassen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Bushaltestelle „Deciusstraße“. Angeschlossen ist das Plangebiet an die Straßenbahnlinie 1 Senne - Jahnplatz - Hauptbahnhof - Schildesche und an die Buslinie 31 Deciusstraße - Schildesche - Babenhausen Süd - Universität. Die Straßenbahn verkehrt tagsüber im 10 Minuten-Rhythmus, der Bus im 20 Minuten-Rhythmus.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Die notwendigen Stellplätze für das Wohnheim sowie dem vorgelagerten Wohngebäude können im hinteren Bereich des Grundstücks sowie dem gemeinsamen Innenhof nachgewiesen werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

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

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes sowie des Umfeldes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll dieses in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Die Entwässerung soll dann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

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

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 u. a. dahin gehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o. g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist hier der Fall.

Das Niederschlagswasser wird auch zukünftig über die in der Beckhausstraße befindlichen Kanäle abzuleiten sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung der Planungsabsicht eine ähnlich starke Versiegelung, wie bereits heute vorhanden, vorgenommen wird.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.4 Entsorgung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

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

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

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

9.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes 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 auszuschließen.

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

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen 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.

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. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

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

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

9.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Beckhausstraße zu berücksichtigen. Entlang der Straße ist mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem Mischgebiet (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts - DIN 18005) liegen könnte. Die Pegel der Verkehrsgeräusche weisen insbesondere entlang der Straßen einen belästigenden Charakter auf.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz

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

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

Mit der Planung ist eine Wohnbebauung eines mindergenutzten / leerstehenden Gebäudes sowie eine Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den nördlichen Grundstücken vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich von mehreren Grundschulen. Die Auswirkungen der Planung auf den Grundschulbezirk sind im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestand der Wohnhäuser erhalten bleibt und nur eine geringfügige Nachverdichtung (in zweiter Baureihe) ermöglicht wird sowie Wohnraum für Menschen mit einer Behinderung geschaffen werden soll, werden sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Bedarf der Grundschulen ergeben.

10.2 Kinderbetreuung

Ob sich ein Bedarf für die Kinderbetreuung ergibt, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Es wird jedoch erwartet, dass sich kein Mehrbedarf für eine Kinderbetreuung ergibt.

10.3 Spielfläche

Ob sich ein erweiterter Bedarf für Spielfläche ergibt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Ein Mehrbedarf wird jedoch nicht erwartet.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im südlichen Plangebiet. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Bielefeld, im August 2013