

Anlage

C	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="411 293 624 331">• Begründung Satzungsbeschluss
----------	---

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	8
8.4	Energie- und Wärmeversorgung	8
9	Belange der Umwelt	8
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	8
9.3	Artenschutz	8
9.4	Immissionsschutz	10
9.5	Klimaempfindlichkeit und Wärmebelastung / Luftreinhaltung	11
9.6	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	11
10	Belange der sozialen Infrastruktur	11
11	Kosten	12

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.

Es sollen allgemein zulässig sein:

1. Wohngebäude (einschließlich der Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets 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 Befahrbarkeit für die Versorgungsträger zum Erreichen der Trafo- und Gasregelstation nordöstlich des 2. Änderungsbereiches kann berücksichtigt werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Der Anschluss der Verkehrsfläche an die Erschließung „Ellerbrocks Feld“ südöstlich des 2. Änderungsbereiches wird für die Fußgänger und Radfahrer mit einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

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.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin in der Trennkanalisation. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Überplanung Hauptentwässerungsnetz Innenstadt“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage „Heepen“ zugeleitet. Das Schmutzwasser des Plangebietes ist an die Kanalisation in der Straße „Am großen Feld“ anzuschließen.

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 wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Ansatz.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes III/Ga 1.1 TP 1 wurden durch das Büro „Geo-i-d“ im Jahr 1997 die im Planungsgebiet befindlichen Verhältnisse hinsichtlich einer möglichen Versickerung untersucht und bewertet. Die Voraussetzungen für eine funktionierende Versickerung sind demnach nicht gegeben.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes ist über die private Grundstücksfläche an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am großen Feld“ über das bestehende RRB Ellerbrocks Hof in die Weser Lutter (E 6/33) anzuschließen. Die Einleitung entspricht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik.

Bei der Verrohrung DN 200 in der Straße „Schöne Aussicht“ handelt es sich um einen Kanal der ausschließlich der Straßenentwässerung dient. Diesem Kanal darf kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zugeführt werden.

Leitungsrechte

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

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Für das Plangebiet bestehen Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Versorgungsnetz (Elektrizität und Gas). 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 kann durch den Bauherrn eigenverantwortlich im Rahmen des Neubaus und der Sanierung des Altbestandes berücksichtigt werden. Ein Mini-BHKW wird aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes und dem vorhandenen Gasanschluss grundsätzlich für umsetzbar gehalten. Aufgrund der Unterbringungsmöglichkeit des BHKW innerhalb des Gebäudes ist die Festsetzung von Versorgungsflächen entbehrlich. Zudem bedarf es aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes keine Festsetzung eines BHKWs. Sowohl für die Sanierungs- als auch für die Nachverdichtungsmaßnahme sind die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung einzuhalten. Aus diesem Grund kein Bedarf für die Vereinbarung weitreichender energetischer Wärmeschutzanforderungen.

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 gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes.

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

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 BNatSchG zu beachten.

Das Plangebiet ist als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um einen typischen Standort des Geschosswohnungsbaus aus den 70er Jahren mit großzügigen Rasenflächen,

einzelnen Baumgruppen und Ziersträuchern. Geplant sind die Sanierung des vorhandenen Gebäudes sowie der Neubau von Parkplätzen und eines Wohngebäudes. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen wird die Beseitigung eines erheblichen Anteils der vorhandenen Gehölzstruktur erforderlich.

Für das Messtischblatt 3917 „Bielefeld“ weist das LANUV potentiell das Vorkommen von 14 Fledermausarten, 19 Vogelarten sowie die Arten Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch und Zauneidechse aus, die als planungsrelevante Arten die hier vorhandenen Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ besiedeln. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie im LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet selbst keine Fundangaben an planungsrelevanten Arten vorhanden, in unmittelbarer Nähe gibt es aber Mehlschwalbenvorkommen und auch am Wohnheim sind Reste alter Mehlschwalbennester zu erkennen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung, der Größe des Plangebietes sowie der ökologischen Ausstattung der Fläche kann das Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Wiesenvögeln sowie störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden.

Als Nahrungshabitat kommt dem Plangebiet wegen seiner Kleinräumigkeit des Plangebietes keine Bedeutung zu.

Die Gehölze, Höhlenbäume und das Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten sein. Zur Vermeidung einer Störung während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

1. Gebüsch dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres gerodet werden,
2. Höhlenbäume dürfen nur im September oder Oktober gefällt werden,
3. zur Sanierung des Wohnheimes darf die Eternitverkleidung auf der Südwestseite des Gebäudes nur im September oder Oktober entfernt werden,
4. bei einer Brut von Mehlschwalben am Wohnheimdach ist der Ausflug der Jungtiere vor weiteren Arbeiten abzuwarten,
5. alternativ zu den Punkten 1. – 3. können die Arbeiten ganzjährig durchgeführt werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten von einem Experten bestätigt wird, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld ähnliche Strukturen und damit ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen planungsrelevanten Arten vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Daher liegt gem. § 44 (5) BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§ 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG) bzw. der Tötung (§ 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG) vor.

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 > 55 - < 60 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts auszugehen. Die Orientierungswerte für Reines Wohngebiet WR 50/ 40 dB(A) tags/nachts werden überschritten. Das Lärmbelastungsniveau ist nicht mehr wohngebietstypisch, insbesondere nachts. Voraussichtlich wird sich die Lärmbelastung durch die bis 2025 erfolgende mehr als Verdoppelung des Lkw-Verkehrs auf der vorgenannten Straße um rd. 1 dB(A) tags/nachts erhöhen.

Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist jedoch 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).

Zum Erreichen der idealtypischen Orientierungswerte bzw. der Richtwerte nach DIN 18005 für ein „Reines Wohngebiet“ werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei den Gebäuden Hortweg 2 (Bestand, Umbau) und Schöne Aussicht (Neubau) im WR mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

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 Klimaempfindlichkeit und Wärmebelastung / Luftreinhaltung

Wegen der Lage außerhalb von Wärmebelastungsgebieten, des bereits bestehenden kompakten und langgestreckten Baukörpers, der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der geringen Größe der für den Neubau zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche, des Abstandes von rd. 50 m zu einem benachbarten Kaltluftabflussgebiet sowie verbleibender schattenwirksamer Bäume im Umfeld des Gebäudebestandes resultieren insgesamt keine relevanten mikro- und bioklimatischen Nachteile für die Gebäude (Bestand und Neubau) sowie für das Gesamtplangebiet.

Darüber hinausgehend wird die mit der geplanten Parkpalette einhergehende Versiegelung einer kleinen kaltluftbildenden Grünfläche (jedoch kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet) durch die vorgesehene Dachbegrünung für das Parkbauwerk minimiert und der kleinräumige Transport kühlender Luft mit dem übergeordneten Wind im Übergang zwischen Dachgrün und angrenzenden Wohn- und Schlafräumen (v.a. für das EG/1.OG) weiterhin ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der Belüftungssituation und der geringen Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Auch mit dem geplanten Neubau im rückwärtigen Bereich in Verbindung mit dem Rückbau und Einziehung der Straße „Zur Schönen Aussicht“ ist dies weiterhin sichergestellt.

9.6 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

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

Innerhalb des Plangebietes gibt an zwei Stellen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Flakstellungen). Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

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.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Martinschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung, an der im Schuljahr 2012/2013 insgesamt 385 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen unterrichtet werden. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der in diesem Bereich vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten erhöht sich die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2016/2017 auf 423, die sich dann auf mindestens 16 Klassen verteilen. Die vorhandenen 16 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume sind gerade noch als ausreichend anzusehen.

Die steigenden Schülerzahlen führen ferner zu einer erhöhten Nachfrage nach OGS-Plätzen, die im vorhandenen Schulgebäude nicht angeboten werden können. So kann seit dem Schuljahr 2011/2012 die vorhandene Nachfrage nur durch Nutzung externer Räume befriedigt werden.

Die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung realisierbaren Wohneinheiten wurden vom Amt für Schule im Rahmen der Schulentwicklungsplanung bereits berücksichtigt. Durch die Änderung reduziert sich die Zahl der noch zu schaffenden Wohneinheiten um 10 Stück. Allerdings war nach der bisherigen Festsetzungen die Schaffung von kleinen Wohneinheiten, die eher für Einzelhaushalte geeignet waren, vorgesehen. Mit der Planänderung ergibt sich die Möglichkeit, Wohneinheiten zu schaffen, die auch für Familien mit Kindern geeignet sind. Die Tatsache lässt die rechnerisch ermittelte Erhöhung der Schülerzahlen wahrscheinlicher werden.

Aufgrund der Änderung des Schulgesetzes kann die Martinschule künftig pro Jahrgang maximal 103 Schülerinnen und Schüler aufnehmen. Die Versorgung der im Einzugsbereich (wohnortnächste Schule) wohnenden Kinder ist dabei nach heutigen Einwohnerzahlen auf Dauer sicherzustellen.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen kann in dem benachbarten Kindergarten sichergestellt werden.

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.