

## Anlage

<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/Q25</b> <b>„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“</b> - Begründung  Planungsstand: Vorentwurf
----------	---

**Stadt Bielefeld**  
**Stadtbezirk Brackwede**

**Neuaufstellung:**

**Bebauungsplan Nr. I/Q25**

**„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB:**

Planungsstand: Vorentwurf

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q25 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
- 4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 4.1 Belange des Wohnens
  - 4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
  - 4.3 Belange der Grünordnung
  - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
  - 4.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 4.5.1 Belange der Infrastruktur
    - 4.5.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
    - 4.5.3 Belange der Verkehrs
    - 4.5.4 Belange des Immissionsschutzes
    - 4.5.5 Belange des Klimas
    - 4.5.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 4.5.7 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Eingriffsregelung
    - 4.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 4.5.9 Belange der Wirtschaft
    - 4.5.10 Umweltprüfung
- 5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**
- 6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

## **1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q25 und Planverfahren**

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. I/Q25 liegen bereits seit langer Zeit im westlichen Randbereich innerhalb des Siedlungsbereichs von Quelle. Sie werden von den älteren Wohngebieten nördlich der Arminstraße, beidseits der Ottostraße und um den östlichen Abschnitt der Straße Kupferheide umschlossen. Nach Südwesten ist der Geltungsbereich seit Ende des 19. Jahrhunderts durch die Bahntrasse des Haller Willem vom Landschaftsraum abgegrenzt. Auf deren Südseite ist 2004 darüber hinaus die Solarsiedlung Kupferheide hinzugekommen. Überplant wird somit eine verbliebene Freifläche im Siedlungszusammenhang, deren Bebauung mit Wohnhäusern sich stadtstrukturell anbietet. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplans, welche die Wohnbauflächenentwicklung der Solarsiedlung Kupferheide vorbereitet hat, ist vor diesem Hintergrund auch das heutige Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden. Eine Umsetzung war bislang aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit jedoch nicht möglich. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert, die Realisierung der ergänzenden Wohnbebauung wird nun auch von privater Seite angestrebt.

Zielsetzung ist dabei eine Bauweise, die die gegebenen, kleinteiligen Strukturen insbesondere des nördlichen Umfelds aufnimmt. Vor diesem Hintergrund ist ein städtebauliches Konzept erstellt worden, das als Gestaltungsplan die Grundlage der Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. I/Q25 bildet.

Ein Planungserfordernis ist hier gegeben, um im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der bisherigen Siedlungslücke vorzubereiten. Zur Mobilisierung der verbliebenen Baulandreserve wird daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25 notwendig. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist dabei eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

## **2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Bielefeld in Quelle im Stadtbezirk Brackwede. Der dreiecksförmige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ umfasst etwa 1,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Bahntrasse des Haller Willem einschließlich des Haltepunkts Quelle-Kupferheide,
- im Norden durch die Parzelle der Arminstraße und die nördlich anschließenden Wohngebiete
- und im Südosten durch die Wohnbebauung auf der Westseite der Ottostraße und den daran angrenzenden Wohnsiedlungsbereich.

Im Geltungsbereich selbst besteht lediglich ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, dessen Giebel in Richtung Arminstraße weist. Das Wohnhaus ist von einem rd. 1.800 m<sup>2</sup> großen Hausgarten umgeben, hier besteht ein markanter Laubbaum (Pappel) sowie einzelne kleinere Gehölze. Die Fläche ist im Übrigen als Wiese ausgeprägt und weist keinen weiteren Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt von der Arminstraße in Richtung Bahntrasse ab, der Höhenunterschied liegt bei bis zu etwa 1,5 m. Bahntrasse und Haltepunkt selbst weisen wiederum ein ähnliches Höhenniveau auf, wie die Arminstraße (im Mittel rd. 117 m über NHN). Entlang der Planfläche verläuft im Südwesten daher die Böschungskante von Bahndamm, Haltepunkt und begleitendem Fuß-/Radweg.

Die Arminstraße ist auf der gegenüberliegenden Seite vollständig durch Wohngebäude bebaut. Diese stehen überwiegend giebelständig zur Straße und besitzen durchgängig steiler geneigte Dächer. Im westlichen Abschnitt der Arminstraße überwiegen typische Einfamilienhäuser in „1-1/2“-geschossiger Bauweise mit genutztem Dachraum. Etwa auf Höhe des Bestandsgebäudes im Plangebiet (Arminstraße 35) wird die Bebauung in Richtung Osten heterogener. Hier bestehen auch einzelne Gebäude mit zwei Vollgeschossen, teils mit flacherer Dachneigung. Bei den zweigeschossigen Bauten handelt es sich ebenfalls meist um Ein- bis Zweifamilienhäuser, vereinzelt um Mehrfamilienhäuser.

Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereichs liegt ein eingeschossiges Technikgebäude (Telekommunikationstechnik). Dieses besitzt ein Flachdach. Die südöstlich angrenzende Bebauung auf der Westseite der Ottostraße ist ebenfalls „1-1/2“- bis zweigeschossig ausgeprägt mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen. Überwiegend weisen die Dachflächen in Richtung Plangebiet, nur vereinzelt Giebel. Teilweise sind die größeren Gartenflächen hier durch Anbauten und/oder Nebengebäude baulich stark ausgenutzt.

Südlich der Trasse des Haller Willem bestehen entlang des östlichen Abschnitts der Straße Kupferheide vor allem eingeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern. Im Südwesten liegt beidseits der Straße Auf dem Hellweg die Solarsiedlung Kupferheide. Hier sind durchgängig „1-1/2“- bis zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit flachen Satteldächern realisiert worden.

### **3. Planungsvorgaben und bestehende Flächenausweisung**

#### **3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet sowie auch die umgebenden Wohngebiete sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs ist die Bahntrasse des Haller Willem und der Haltepunkt Quelle-Kupferheide als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* mit entsprechendem Haltepunkt ausgewiesen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Flächen zwischen der Arminstraße und der Bahntrasse als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die südlich verlaufende Bahntrasse ist analog zur Regionalplanausweisung als *Fläche für Bahnanlagen* dargestellt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet und im Umfeld

Im Plangebiet gilt bisher kein Bebauungsplan. Nördlich der Arminstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/Q18, der Wohngebiete und die zugehörigen Erschließungs- und Infrastrukturanlagen ausweist. Unmittelbar südlich schließt der Bebauungsplan Nr. I/Q22 an. Hier ist 2004 die Solarsiedlung Kupferheide errichtet worden. Der Bebauungsplan bezieht dabei auch die Bahnanlagen bis zum aktuellen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/Q25 ein.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist als in sich abgeschlossene, von Siedlungsflächen umgebene Teilfläche durch den Landschaftsplan erfasst. Schutzgebiete oder sonstige Festsetzungen enthält der Landschaftsplan hier nicht. Als Entwicklungsziel ist Erhalt definiert, seit der 119. FNP-Änderung besteht im Flächennutzungsplan jedoch inzwischen eine Wohnbauflächendarstellung. Vor diesem Hintergrund ggf. notwendige Verfahren auf Ebene des Landschaftsplans werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Im Süden der westlichen Spitze des Plangebiets beginnt außerhalb eine Baumreihe, die sich entlang der Westseite der Solarsiedlung Kupferheide weiter nach Süden erstreckt und als geschützter Landschaftsbestandteil festgelegt ist. Westlich davon stocken entlang der Queller Straße mehrere Bäume, die als Einzelobjekte ebenfalls geschützte Landschaftsbestandteile sind. Ansonsten befinden sich weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind hier nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

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. Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4016 Gütersloh in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden etwa 12 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch, die Zauneidechse sowie ca. 27 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Inhalt und Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ ist die planerische Aktivierung einer verbliebenen Siedlungslücke für Wohnbebauung. Die umgebenden Siedlungsbereiche sowie Verkehrsstrassen - insbesondere Queller Straße und Bahntrasse - bringen bereits heute Störeinflüsse für dort potenziell vorhandene geschützte Arten mit sich. Vor diesem Hintergrund wird bislang davon ausgegangen, dass die intensive Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

#### **4. Planungsgrundsätze, Planinhalte und abwägungsrelevante Aspekte**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q25 für die Flächen zwischen Arminstraße, Haller-Willem-Patt und der Bebauung entlang der Ottostraße sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung als Wohngebiet und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist gemäß Kapitel 1 die Weiterentwicklung als umgebungsangepasstes Wohngebiet insbesondere für den Bedarf an Ein- und teilweise Zweifamilienhäusern. Angestrebt wird eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Aufgrund der Begrenzung des Gebiets durch die Bahntrasse des Haller Willem ergibt sich klar der erforderliche verkehrliche Anschluss an die Arminstraße im Norden. Die langgestreckte Geometrie der Fläche entlang dieser von Ost nach West ausgerichteten Straße bietet gute Möglichkeiten der möglichst weitgehenden Ausrichtung von Gebäuden und Grundstücken in Richtung Süden und Südwesten mit energetischen Vorteilen und hohem Wohnwert. Gleichzeitig werden weitere städtebauliche Qualitäten insbesondere in Bezug auf Raumbildung und einen ablesbaren Quartierscharakter angestrebt. Die Erschließung wird daher als Einhang aus der Arminstraße konzipiert, der sich zu einem Quartiersplatz aufweitet und fuß-/radläufig zu einem weiteren kleineren Erschließungsstich im westlichen Bereich der Arminstraße führt.

Mit einem ergänzenden Fuß-/Radwegabschnitt etwa vom Ende des Quartiersplatzes direkt zum Haller-Willem-Patt auf der Ostseite des Haltepunkts Quelle-Kupferheide wird die Durchlässigkeit der Entwicklungsfläche gesichert. Damit wird die fuß-/radläufige Verbindung zwischen Arminstraße im Osten des Plangebiets und dem Haltepunkt berücksichtigt und gesichert. Diese ist bisher als Trampelpfad über die bestehende Wiese bereits informell gegeben.

Durch die Überplanung wird der vorhandene Wohnsiedlungsbereich im Westen von Quelle sinnvoll nachverdichtet. Eine Umsetzung des bereits seit einiger Zeit geplanten Wohngebiets nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen wird die verbliebene siedlungsstrukturelle Lücke schließen. Voraussetzung ist dabei die Berücksichtigung der Durchlässigkeit des Gebiets besonders auch für Fußgänger und Radfahrer und der Aufbau einer „Diagonalverbindung“ zwischen den vorhandenen Siedlungsteilen und dem Bahnhaltepunkt im Süden.

#### **4.1 Belange des Wohnens**

Mit der Planung kann ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereichs mobilisiert werden. Die Planfläche bietet aufgrund der guten Einbindung in das Umfeld mit vielfältiger Siedlungsinfrastruktur ein hohes Potenzial als Entwicklungsfläche für eine kleinteilige, der Umgebung angepasste Wohnbebauung. Größere gewerbliche Nutzungen sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.

##### **a) Art der baulichen Nutzung**

Aus grundsätzlichen Erwägungen wird vorgeschlagen, das Gebiet als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und zu entwickeln. Diese Gebiete 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“ entspricht den Gegebenheiten im Umfeld und soll aufgegriffen werden.

Die nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, da sie dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ggf. Erscheinungsbildes sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht entsprechen.

##### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsbereiche mit überwiegend regional-typischen Ein- und Zweifamilienhäusern sollen im Zuge der Neuaufstellung folgende Nutzungsmaße zum Tragen kommen:

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um in dem gut erschlossenen Siedlungsbereich mit hervorragender Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** soll mit 0,8 in Ergänzung der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen die Möglichkeit der rechnerischen Ausschöpfung der Zweigeschossigkeit unterstreichen.
- Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** sowie zu den **Trauf- und Firsthöhen** der Gebäude sollen für die Vervollständigung des Siedlungsbereichs die umgebenden Strukturen aufgreifen. Demnach ist sollen sie überwiegend auf eine typische Bebauung aus Einfamilienhäusern in sogenannter „1-1/2“-geschossiger Bauweise abzielen, analog zu den Gegebenheiten im Umfeld aber in Teilbereichen auch eine volle Zweigeschossigkeit ermöglichen. Eine nähere Verortung der unterschiedlichen Bauweisen soll im Zuge des Aufstellungsverfahrens vorgenommen werden.

Die Höhen baulicher Anlagen sollen jeweils mit Bezug auf die zuzuordnende Erschließungsstraße festgesetzt werden.

### c) **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und weitere planungsrechtliche Vorgaben**

- Die **Baugrenzen** sind auf Grundlage des Gestaltungsplans i.W. straßenzugweise entwickelt worden und sollen dessen Umsetzung ermöglichen. Dabei sollen grundsätzlich gewisse Spielräume für die Lage und Ausrichtung der Gebäude eingeräumt werden, um insbesondere energetischen Aspekten Rechnung zu tragen.
- Grundsätzlich wird aus den o.g. Gründen eine Bebauung überwiegend aus Einzelhäusern, teils Doppelhäusern angestrebt. In Anlehnung insbesondere an den nördlichen und östlichen Siedlungsbestand wird daher die Festsetzung der offenen **Bauweise**, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, vorgeschlagen. Auch die Möglichkeit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll im Zuge des Planverfahrens geprüft werden.
- Die Ausrichtung der baulichen Anlagen soll v.a. aus energetischen Gründen und im Interesse der Nutzer (Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen mit hoher Wohnqualität) soweit möglich in südliche bis südwestliche Richtungen erfolgen. Teilweise sind jedoch aus städtebaulichen Gründen Abweichungen geplant, um die städtebauliche Grundordnung und Raumwirkung in Straßenzügen vorzugeben und in markanten Teilen des künftigen öffentlichen Raums einen diesbezüglich einheitlichen baulichen „Rücken“ im Straßenzug vorzubereiten. Inwieweit in solchen Bereichen konkrete Festsetzungen zur **Gebäudestellung** getroffen werden sollen, um diese Zielsetzung zu sichern, wird im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans als Entwurf geprüft.

#### d) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen z.T. örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaft werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für das Baugebiet regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume der Bauherren zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommen der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische Dachform für Wohngebäude ist das geneigte Dach, vorwiegend als symmetrisches Satteldach ausgebildet. Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend geprägt, teils kommen neben Sattel- auch Walmdächer vor. Vor diesem Hintergrund sollen grundsätzlich geneigte Dächer vorgegeben werden. In den für eine „1-1/2“-geschossige bzw. zweigeschossige Bauweise im weiteren noch vorzusehenden Bereichen sind dabei unterschiedlichen Spektren der Dachneigung denkbar. Auch diese Regelungen sollen analog zu den Vorgaben der zulässigen Traufhöhe im Zuge des Planverfahrens räumlich näher konkretisiert werden.
- Eine Regelung zur Dacheindeckung und -farbe soll die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Farbspektrum der Skala von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Ortsuntypische, ausgefallene, künstliche Farbgebungen sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. Außerdem sollen zur Vermeidung von Blendwirkungen nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zugelassen werden.
- Weitere Regelungen z.B. zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten zielen auf einen Ausgleich zwischen den meist widerstreitenden Zielen einer möglichst ruhigen Dachlandschaft und eines möglichst effektiven Dachausbaus ab. Durch die Festsetzung soll ein solcher Dachausbau im Maßen unterstützt werden, gleichzeitig soll auf ein harmonisches Straßenbild hingewirkt werden.

**Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen im Einzelfall zugelassen werden können.

#### 4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet besitzt keinen direkten Bezug zum Landschaftsraum, da es mit seiner äußersten Spitze in Richtung Landschaft ragt. Hier beginnt auf der Südseite des Knotenpunkts Queller Straße/Arminstraße/Kupferheide eine landschaftsprägende Baumreihe (geschützter Landschaftsbestandteil). Diese sorgt bereits im Bestand für eine Abstufung zwischen Siedlungsraum und Landschaft.

Das Ortsbild ist besonders nördlich der Bahntrasse des Haller Willem durch eine kleinteilige, durchgrünte Wohnbebauung geprägt. Diese Prägung soll in der Entwicklungsfläche übernommen werden. Das Ortsbild wird somit bestandsorientiert fortentwickelt.

#### **4.3 Belange der Grünordnung**

Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der siedlungsstrukturell günstig gelegenen Entwicklungsfläche ohne direkten Bezug zum Landschaftsraum werden im Vorentwurf keine flächigen Anpflanzungen im Plangebiet vorgeschlagen. Innerhalb der Fläche stockt ein markanter Laubbaum. Da es sich um eine Pappel handelt, ist eine Erhaltung des Baums eher nicht sinnvoll, ggf. kann sich ein Ersatz durch einen anderen landschaftsgerechten Laubbaum anbieten. Der bisherige Baumstandort ist in den Gestaltungsplan integriert worden.

Für eine grünordnerische Einbindung des Gebiets ist daneben die Ausbildung straßenbegleitender Baumpflanzungen besonders entlang der Arminstraße sinnvoll. Damit kann der hier verlaufende Wanderweg gestützt werden. Vorschläge für Baumpflanzungen, die entsprechend auch in kleinere Vorgärten integriert werden können, sind in der Broschüre „Kleine Bäume für kleine Gärten“ des Umweltamts enthalten.

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

##### **Regen- und Schmutzwasserbeseitigung**

In der Arminstraße verläuft ein Mischwasserkanal, in der Queller Straße besteht eine Regenwasserkanalisation. Nach § 51a LWG ist für Neubaugrundstücke zu prüfen, ob eine Rückhaltung und Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers zur Entlastung der Kanaltrassen und der Vorflut möglich ist. Anschlussmöglichkeiten und Rahmenbedingungen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

##### **Sonstige Ver- und Entsorgung**

In Bezug auf die Versorgung mit Elektrizität, Strom, Telekommunikation etc. ist davon auszugehen, dass eine Einbindung der Neubebauung in die bestehenden Netze möglich ist. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein locker verdichtetes Einzelhausgebiet. Inwieweit vor diesem Hintergrund sinnvolle Möglichkeiten zur Ausbildung einer Nahwärmeversorgung gegeben sind, kann im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt werden.

## **4.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit**

### **4.5.1 Belange der Infrastruktur**

Die Queller Grundschule liegt rd. 200 m westlich des Geltungsbereichs an der Carl-Severing-Straße, die städtische Gesamtschule Brackwede rd. 200 m östlich. Weiterhin befinden sich im umgebenden Siedlungsraum in Entfernungen von 200-300 m mehrere Kindergärten. Inwieweit die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich können Bestand und Ausstattung der vorhandenen Infrastruktur durch eine ergänzende Wohnbebauung zusätzlich gestützt werden. Auf Grundlage des Plankonzepts mit der angestrebten kleinteiligen und durchgrüntem Wohnbebauung wird derzeit mit rd. 40 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet.

### **4.5.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Sowohl an der Queller Grundschule, als auch an der städtischen Gesamtschule Brackwede sind Sporthallen vorhanden. Die Gesamtschule liegt daneben im Übergangsbereich zu Park- und Erholungsflächen entlang der Lutter. Hier sind auch weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden. Naherholungsrelevante Grünbereiche und Wege erstrecken sich auch im Westen entlang des Lichtebachs. Inwieweit zusätzliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung erforderlich sind, ist vor diesem Hintergrund im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

### **4.5.3 Belange der Verkehrs**

#### **a) Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung ist durch die Arminstraße gesichert, die als leistungsfähige örtliche Sammelstraße an die Queller Straße (K 31) im Westen anbindet. Unter anderem über die Queller Straße wird die rd. 200 m nördlich parallel zur Arminstraße verlaufende Carl-Sievering-Straße (K 31) erreicht.

#### **b) Plankonzept und innere Erschließung**

Die innere Erschließung umfasst einen größeren und einen kleineren Erschließungsstich, die für Fußgänger und Radfahrer ringförmig miteinander verbunden sind. Damit bietet sich die Möglichkeit, eine sehr direkte Fuß-/Radwegeverbindung durch das Gebiet sowohl aus dem östlichen, als auch dem westlichen Abschnitt der Arminstraße zu schaffen. Damit besteht auch eine unmittelbare Anbindung an den Haller-Willem-Patt, der nach Westen in Richtung Grundschule und nach Osten in Richtung Gesamtschule sowie die jeweils nahe gelegenen Grün- und Naherholungsbereich führt.

Ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität wird im Gebiet durch die Aufweitung des größeren Stichwegs zu einem Quartiersplatz unterstützt.

Die Erschließung einzelner rückwärtig gelegener Baugrundstücke soll über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

Erforderliche Stellplätze sind insgesamt auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Garagen und Carports sollen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Fläche kann als zusätzliche, private Stellplatzmöglichkeit genutzt werden und somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beitragen.

### **c) Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist mit dem unmittelbar südlich anschließenden Haltepunkt hervorragend an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (SNPVs) in der Stadt Bielefeld und der Region angebunden. Montags bis freitags besteht überwiegend etwa ein 30 Minutentakt zwischen 5:30 und 0:00, auch am Wochenende besteht eine günstige Taktung. Die Nachbuslinie N14 mit ergänzt das Angebot mit der nächstgelegenen Haltestelle Albertstraße im Nordwesten.

#### **4.5.4 Belange des Immissionsschutzes**

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

##### **Straßen- und Schienenverkehr - Einwirkungen auf das Plangebiet**

Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr wirken randlich auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der Trasse des Haller Willem sowie der Queller Straße als örtlicher Hauptverkehrsstraße ein.

Eine erste schalltechnische Voruntersuchung (Ing.-Büro MAK, Bielefeld, Oktober 2012) hat ergeben, dass in der Tagzeit unmittelbar entlang der Bahntrasse und im Nahbereich des Knotenpunkts Queller Straße/Arminstraße/Kupferheide die Orientierungswerte DIN 18005 in Bezug auf den Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete teils überschritten, die Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, aber eingehalten werden. In der Nachtzeit werden hier sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Teilweise gilt dies auch für die Nachtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Eröffnung möglichst effektiver Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energietechniken, insbesondere Solarerregie, werden aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle hier zunächst nicht vorgeschlagen.

Die Verkehrslärmvorbelastung ist im Nutzungsplan markiert, auch werden zum Stand des Vorentwurfs passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Die letztliche Vorgehensweise ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

### **Straßenverkehr - Auswirkungen durch die Neuplanung**

Das Plangebiet wird über fuß-/radläufig miteinander verbundene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Somit wird sich der KFZ-Verkehr entlang der Arminstraße verteilen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die bestehende äußere Erschließung geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr des ergänzenden Wohngebiets aufzunehmen. Durch die geplante Erschließungsführung soll der Anliegerverkehr geordnet an die äußeren Erschließungsanlagen angebunden werden. Eine relevante zusätzliche Belastung der Nachbarschaft findet hierdurch nicht statt.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM<sub>10</sub> und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen ist hier bislang keine Relevanz erkennbar.

### **Gewerbliche Nutzungen**

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Die nächstgelegenen größeren Gewerbestandorte liegen östlich der Lutter im Bereich Kupferhammer und Friedrich-Wilhelms-Bleiche in etwa 450-550 m Entfernung. Sie sind durch zwischenliegende Wohnsiedlungsbereiche vom Plangebiet abgesetzt. Eine Immissionsproblematik bzw. eine Relevanz von Belangen des Störfallschutzes ist bislang in Bezug auf die Planungsziele daher nicht erkennbar.

### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Bezug zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Es rückt nicht näher an vorhandene Betriebe heran, als der Siedlungsbestand. Eine planungsrechtliche Relevanz landwirtschaftlicher Immissionen ist daher bislang nicht erkennbar. Grundsätzlich sind diese im ortsüblichen Rahmen jedoch zu tolerieren.

#### **4.5.5 Belange des Klimas**

Die bislang un bebauten Flächen bilden einen Teil des großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets, das sich entlang des Lichtebachs im Westen von Quelle erstreckt. Sie sind als mäßig klimaempfindlich eingestuft.

#### 4.5.6 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet sind Altlasten, altlastenverdächtige Flächen bzw. Kampfmittelvorkommen nicht bekannt.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet Sandböden als Pseudogley-Podsol an. Diese Böden besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, jedoch eine geringe Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund. Es kommt schwache Staunässe sowie zum Teil Ortstein im Unterboden vor. Diese Böden sind nicht als schützenswerte Böden kartiert worden<sup>3</sup>.

Grundsätzlich wird die Neuversiegelung im Außenbereich begrenzt, im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen o.ä. werden vorrangig reaktiviert. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung der verbliebenen Freifläche im Siedlungsbestand, die im insgesamt gut erschlossenen Siedlungszusammenhang liegt und damit flächensparend genutzt werden kann. Aus diesen Überlegungen ist die Planung zu vertreten, sie trägt auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

#### 4.5.7 Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes Eingriffsregelung

##### Heutige Nutzung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q25

Das Plangebiet ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich bislang lediglich ein Wohngebäude mit größerem Hausgarten, einem markanten Laubbaum (Pappel) und ansonsten ohne nennenswerten Gehölzbestand. Der größte Teil der Fläche ist als Wiese ausgeprägt. Im Osten verläuft ein Trampelpfad zwischen Arminstraße und dem Fuß-/Radweg (Haller-Willem-Patt) entlang der Bahntrasse.

Die Neuplanung führt zu einer vergleichbaren Bebauungsdichte und ähnlichen Durchgrünung, wie sie insbesondere im nördlichen und östlichen Umfeld besteht.

##### Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die angrenzend vorhandene Wohnbebauung, die umgebenden Straßen sowie besonders auch die südlich verlaufende Bahntrasse, die das Gebiet zusätzlich vollständig vom Landschaftsraum abgrenzt. Die rd. 1,7 ha große Planfläche ist durch den umgebenden Siedlungsbestand und den Nutzungsdruck aufgrund des angrenzenden Bahn-

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

haltepunkts sowie die parallel verlaufende Fuß-/Radwegtrasse zu den örtlichen Schulen weitgehend anthropogen beeinflusst. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die Wiese sowie die umgebenden Gartenanlagen der Einzelhäuser voraussichtlich keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die im Siedlungsbereich betroffenen typischen „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) können auf das Umfeld ausweichen, nach Realisierung der Planung bietet der Geltungsbereich im Übrigen selbst ein entsprechendes Lebensraumpotenzial wie das heutige Umfeld.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bestehenden und fortschreitenden Flächennutzungen dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

### **Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung oder Neuaufstellung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und den bisher bestehenden Baurechten einerseits sowie der Neuplanung andererseits von besonderer Bedeutung. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Dies ist auch anzuwenden für Innenentwicklungsmaßnahmen, die auf Grundlage des § 13a BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorbereitet werden. Ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q25 daher nicht ausgelöst.

#### **4.5.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

#### **4.5.9 Belange der Wirtschaft**

Die aufgrund der Neuaufstellung in den nächsten Jahren zu erwartenden kleinteiligen Neubaumaßnahmen werden auch zu einer Stärkung der heimischen Wirtschaft beitragen.

#### **4.5.10 Umweltprüfung**

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 hier unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Da die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ entsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher 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 des Siedlungsbestands auf einer innerörtlich verbliebenen Freifläche kann davon ausgegangen werden, dass die Planung und das Verfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

### **5. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Kosten für die Stadt Bielefeld sind nicht erkennbar.

## 6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße in ha</b>
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	1,55
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	0,20
- <i>Straßenflächen</i>	0,13
- <i>Fuß-/Radwege</i>	0,05
- <i>Quartiersplatz</i>	0,02
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,75</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans um etwa 40 neue Wohneinheiten im Geltungsbereich erwartet.