

Stadt Bielefeld

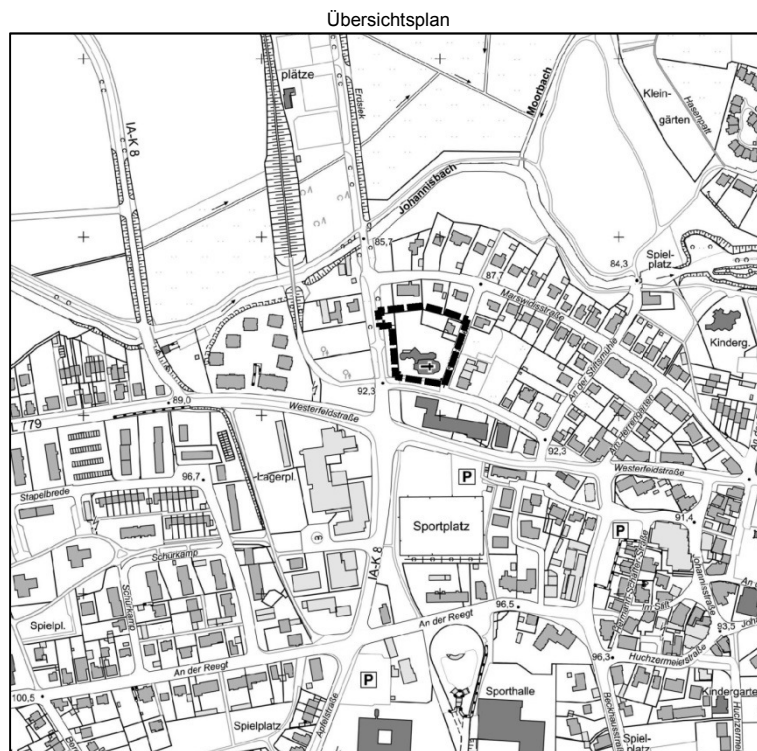
Stadtbezirk Schildesche

Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“

Anlage B

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-
(Stand Januar 2014)



Bauamt 600.42

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)
Beck & Baudisch

Bebauungsplan-Vorentwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

	Seite
<u>Inhaltsverzeichnis</u>	
1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Verfahren	3-4
3 Raumordnung und Landesplanung	4
4 Flächennutzungsplan	4
5 Situationsbeschreibung / Bestandsplan	5
6. Belange des Städtebaus	6-7
6.1 Planungskonzept	6
6.2 Art der baulichen Nutzung	6
6.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf	6
6.2.2 Reines Wohngebiet	7
6.3 Maß der baulichen Nutzung /Bauweise /Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
6.5 Festsetzung der Geschossigkeit	7
6.6 Denkmalschutz	7
7 Belange des Verkehrs	8
7.1 Individualverkehr/ ÖPNV	8
7.2 Nichtmotorisierter Verkehr	8
7.3 Stellplätze	8
8 Belange der Ver- und Entsorgung	8
8.1 Trinkwasser/ Löschwasser	8
8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	8
9 Belange der Umwelt	9-11
9.1 Umweltprüfung	9
9.2 Artenschutz	9-10
9.3 Immissionsschutz	10
9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz/ Grundwasser- und Wasserschutz	11
9.5 Klimaschutz/ Energieeffizienz	11
10 Belange der sozialen Infrastruktur	11
10.1 Kinderbetreuungsplätze	11
10.2 Spielfläche	11
10.3 Demografischer Wandel	11
11 Kosten	12
12. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	12

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“

-Stadtbezirk Schildesche-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss (AB),
 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (FÖB und FTÖB)
 Vorentwurf (VE)

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 48 und umfasst die Flurstücke 386,387, 389, 396 sowie Teile der Flurstücke 328 und 417.

Der Geltungsbereich ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgesetzt.

Er umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren

2.1 Anlass der Planung und Planungsziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 "Wohnen an der Stiftsfreiheit" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Anforderung zu schaffen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Christengemeinschaft, Gemeinde Bielefeld, hat auf dem Grundstück Westerfeldstraße/ Stiftsfreiheit eine Kirche, ein Gemeindezentrum sowie ein Pfarrhaus errichtet.

Die ursprüngliche Planung sah eine Erweiterung des Gemeindezentrums sowie die Errichtung zweier weiterer Wohngebäude vor.

Die aktuelle Entwicklung der Gemeinde bedingt heute aber eine andere bauliche Entwicklung: Der Bedarf für eine Erweiterung des Gemeindehauses ist (wenn überhaupt) nur noch in sehr geringem Umfang gegeben.

Das Pfarrhaus wird inzwischen als Wohnhaus ohne Bindung an kirchliche Zwecke genutzt.

Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf für die Nutzung der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche, stattdessen soll auf dieser Fläche eine Wohnbebauung realisiert werden.

2.2 Verfahren

Bisherige planungsrechtliche Situation

In dem seit dem 18.10.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“ ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie eine maximale Firsthöhe von 14 m festgesetzt.

Auf der nördlichen Teilfläche sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine offene Bebauung festgesetzt. Weiterhin wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 7 und einer Firsthöhe von 13 m mit einem Satteldach von 30- 45 ° Dachneigung und Firstrichtung festgesetzt.

Das bisher auf die Funktion „Gemeinbedarfseinrichtung Kirche“ ausgerichtete Nutzungsspektrum soll im nördlichen Bereich der Kirche geändert werden, um hier künftig Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich der durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund bedarf es auch keines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

(Eine fachliche Ersteinschätzung der zu berücksichtigenden naturhaushaltlichen Belange und des Landschaftsbildes sowie auch der artenschutzrechtlichen Belange ist in der Anlage C dargestellt.)

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes und Konzeptes zu dem Bebauungsplan soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins durchgeführt werden, da durch die Planung im Umfeld des Plangebietes eine hohe Zahl von Betroffenen angesprochen wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold-Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld- als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

Die Neuaufstellung bzw. die Änderung von Gemeinbedarf in Wohnbaufläche für den nördlichen Teilbereich wird -aufgrund der geringen Flächengröße- noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Gemeinbedarfsnutzung am Standort flächenmäßig in verkleinerter Form bestehen bleibt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5. Situationsbeschreibung

Die mit Kirche, Gemeindezentrum und Pfarrhaus bebaute und für die Belange der Christengemeinschaft genutzte Fläche ist an zwei Seiten im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Südlich befindet sich eine gewerbliche Bebauung.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend in Form von zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern errichtet worden, die gewerbliche Bebauung ist drei- bis fünfgeschossig mit Flachdächern.

Im Westen entsteht derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Geschossen, zusätzlich Staffelgeschoss und Pultdach.

Bestandsplan:



6. Belange des Städtebaus

6.1 Nutzungs- und Planungskonzept

Nutzungskonzept

Geplant ist ein gemeinschaftsorientiertes Projekt, bei dem Menschen generationenübergreifend in unterschiedlich großen Wohnungen leben.

Das Wohnen im Alter wird angesichts des demografischen Wandels zu einem drängenden Zukunftsthema, da ausreichend barrierefreie Wohnungen fehlen. Viele Menschen wünschen sich ein autonomes Wohnen in der eigenen Wohnung, suchen aber gleichzeitig nach einem engen nachbarschaftlichen gemeinschaftsorientierten Leben.

In dem Wohnprojekt Stiftsfreiheit sind ca. 12 Wohnungen zwischen ca. 50 und 100 m² Größe geplant, daneben sollen gemeinschaftlich genutzte Räume, Dachterrassen und Freiflächen entstehen.

Das Konzept ist an den Bedürfnissen für ein Leben mit Kindern sowie an altersgerechten Anforderungen ausgerichtet.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und auf Grund des geplanten Energiestandards zukunftssicher bzgl. der Betriebskostenentwicklung.

Angestrebt ist ein städtebaulicher Gesamtzusammenhang zwischen kirchlich genutzten Gebäuden und der Wohnbebauung.

Die Freiflächengestaltung des gesamten Geländes soll eine gemeinsame Gestaltungsqualität aufweisen.

Die Realisierung einer Wohnbebauung anstelle kirchlicher Einrichtungen für den Gemeinbedarf ist städtebaulich sinnvoll. Eine Wohnbebauung wird sich am hier betrachteten Standort mit der gegebenen Umfeldnutzung aus vorwiegend Wohnen sowie kleinflächiger gewerblicher Nutzung harmonisch einfügen.

Planungskonzept

Zur Verwirklichung der vorstehend dargelegten städtebaulichen Ziele ist nunmehr im Wesentlichen eine zweigeteilte Nutzungsgliederung der Geltungsbereichsfläche vorgesehen: Die mit einem Kirchengebäude und Gemeindezentrum bebaute Fläche im Südteil des Geltungsbereiches wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, während der nördlich anschließende Bereich nunmehr als Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Nachfolgend werden die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Einzelnen aufgeführt und begründet:

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

6.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches, auf der bereits ein Kirchengebäude sowie auch ein Gemeindezentrum errichtet wurde, wird weiterhin festgesetzt als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Mit der unverändert beibehaltenen Festsetzung für diesen Flächenteil wird dem aktuellen und auch für die überschaubare Zukunft erwarteten Nutzungsinteresse der Gemeinde Rechnung getragen.

6.2.2 Reines Wohngebiet

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und in Anlehnung an das bereits nördlich bestehende Wohngebiet an der Marswidsstraße soll für die nördliche Teilfläche des Plangebietes ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Es kann somit in attraktiver Wohnlage neuer Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierfür im öffentlichen Raum in nennenswertem Umfang neue bzw. zusätzliche Erschließungsstrukturen geschaffen werden müssen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung /Bauweise /Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes übernommen: GRZ 0,4, GFZ 0,8. Die in diesem Planbereich bestehenden Gebäude halten diese Vorgaben ein. Eine bauliche Veränderung ist derzeit nicht erkennbar.

Für das geplante reine Wohngebiet (WR) im nördlichen Teil des Plangebietes werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bebauung festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des reinen Wohngebietes soll zum einen die Entwicklung der baulichen Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Durch die Begrenzung des flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, auf die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der aufgelockerten, freiraumnahen Siedlungsstruktur am nördlichen Ortsrand von Schildesche Rechnung getragen.

6.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Für die Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Plangebietes bleiben die Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes bestehen, die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 14,00 m festgesetzt.

Für den Plangebietsbereich mit der Nutzung Reines Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,00 m festgesetzt.

Als untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden dabei für die einzelnen Baufenster sog. NHN-Höhen nach UTM-Koordinaten festgesetzt werden. Damit kann der geringfügigen vorhandenen Topografie in dem Plangebiet nachgekommen werden.

6.5 Festsetzung der Geschossigkeit

Für den Plangebietsbereich Reines Wohngebiet sind 3 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und muss an 2 Gebäudeseiten um mindestens 1 m von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden und befanden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

7. Belange des Verkehrs

7.1 Individualverkehr / ÖPNV

Durch die umliegenden und z.T. direkt an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist der Planbereich ausreichend erschlossen.

Eine Betroffenheit der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in dem Sinne, dass sich aus der Planung eine veränderte Verkehrsregelung oder ein Umbaubedarf ergeben würde, besteht nicht.

Laut Aussage vom Amt für Verkehr ist zukünftig eine Trassenführung östliche der Straße Erdsiek -im Bereich des bisher festgesetzten Grünstreifen- nicht mehr vorgesehen. Somit ist eine Erschließung der geplanten nördlichen Wohnnutzung von der Straße Erdsiek möglich.

Bei den in dem Plangebiet liegenden Baugrundstücken, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, wird es sich ausschließlich um private Flächen handeln. Innerhalb des Plangebietes sind keine (zusätzlichen) öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Plangebiet ist mit der Stadtbahnhaltestelle An der Regt sowie Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Carsharing Angebot. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

7.2 Nichtmotorisierter Verkehr

Rad- und Fußwegeverbindungen von örtlicher oder überörtlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

7.3 Stellplätze

Gemäß der Darstellung im Plan werden die Stellplätze für den ruhenden Verkehr in dem insgesamt erforderlichen Umfang standörtlich verteilt innerhalb des Plangebietes untergebracht und durch eine umfassende und vielgestaltige Eingrünung harmonisch in die Gesamtgestaltung der Freiflächen eingebunden. Eine optisch störende ‚zentrale‘ Stellplatzanlage soll vermieden werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann in dem erforderlichen Umfang ebenfalls über diese Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für den Bereich der auch das Plangebiet umfasst, ist eine genehmigte Kanalnetzplanung der Stadt Bielefeld vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird gemäß dieser Planung in die in den angrenzenden Straßen liegenden Kanäle abgeleitet.

8.3. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Elektrizitäts- und Gasnetz der Stadtwerke Bielefeld angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch die städtische Abfallentsorgung angefahren, für die Abfuhrtage werden die Müllbehälter an den angrenzenden Straßen aufgestellt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet bzw. die mit der Planung verfolgten Ziele erfüllen die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (rd. 0,75 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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:

Die aktuelle Planung wird den Umweltzustand des Gebietes bzw. der benachbarten Gebiete gegenüber der bisherigen – im Rahmen des bisher geltenden Bebauungsplanes bereits genehmigten Planung – nicht nachteilig verändern.

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 potenziell im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. 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 die vorhandene Bebauung und Versiegelung – augenfällig ist hier vor Allem das markante Kirchengebäude im Süden des Geltungsbereiches – sowie auch die unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im Norden des Geltungsbereiches stellt sich aktuell als Zier- und Nutzgarten- bzw. Spielfläche der Kirchengemeinde dar.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten („Kulturfolgearten“) genutzt, die auf die ringsum angrenzenden Wohn- bzw. Gartengrundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der kleinteiligen, überwiegend intensiven bisherigen Nutzung und der daraus resultierenden Stördichte kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden.

Im Umfeld der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Plangebietsflächen sind für Vogelarten, welche Gebüsch als Niststandort nutzen, in ausreichendem Umfang Ausweichmöglichkeiten in Gestalt funktional mindestens gleichwertiger Gehölzstrukturen vorhanden.

Ebenso kann nach einer diesbezüglich durchgeführten intensiven Begehung des Plangebietes das Vorhandensein von Fledermausquartieren in dem hier vorhandenen Baumbestand bzw. auch in den sonstigen Strukturen der planungsrelevanten Freifläche ausgeschlossen werden. Weder die Altersstruktur bzw. auch die Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes (mit vielen Nadelgehölzen) noch die Lage innerhalb eines intensiv genutzten Siedlungsgebietes lassen eine mehr als sporadische Nutzung des Plangebietes (als Durchzugsgebiet oder Jagdrevier für häufige, siedlungsangepasste Arten) durch Fledermäuse erwarten.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bei einer Beseitigung des auf der Plangebietsfläche 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 gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Auch eine erhebliche Störung von streng geschützten Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population führen könnte, ist durch die Planung keinesfalls zu besorgen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines zunehmend verdichtet bebauten Siedlungsgebietes im Norden von Schildesche. Das Plangebiet sowie auch das großräumige Umfeld unterliegen insofern schon seit langem der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die im Gebiet beheimateten Tierarten anthropogene Störungen tolerieren und die geplante bauliche Erweiterung nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG führen wird.

Schließlich kann auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Tötungsverbot) durch die Einhaltung entsprechender geeigneter Zeiträume insbesondere für die Arbeiten zur Räumung des Baufeldes sicher ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es deshalb 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 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 durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms sind keine beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten. Die Pegel der Verkehrsgereusche weisen keinen belästigenden Charakter auf.

Im Inneren des Plangebietes werden gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches eingehalten.

Luftreinhaltung

Auswirkungen auf die Luftreinheit sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz/ Grundwasser- und Wasserschutz

Im Bauleitplanverfahren kann von einer geräumten und unbelasteten (Altlasten, Altablagerung) /sanierten Fläche ausgegangen werden.

Potenziell Boden- bzw. Grundwassergefährdende Nutzungen haben im Plangebiet nach bisher vorliegenden Erkenntnissen zu keiner Zeit stattgefunden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung/ Nachverdichtung mit einer 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 nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

9.5 Klimaschutz/ Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante Wohnbebauung soll ein hohes Maß an Energieeffizienz erreichen und einen großen Teil der benötigten Energie über regenerative Energiequellen bereitstellen.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Kinderbetreuungsplätze

In einem Umkreis von ca. 400 m befinden sich 3 Kindertagesstätten von unterschiedlichen Trägern.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der kleinen Zahl der neu ausgewiesenen Wohneinheiten ergibt sich hinsichtlich der Bedarfsplanung von Kindergärten bzw. auch von Schulen im Umfeld kein Handlungsbedarf

10.2 Spielfläche

Die Christengemeinschaft, die bisher die Freiraumfläche des Plangebietes nutzt bzw. bewirtschaftet, erarbeitet für den zukünftig entstehenden Freiraum zwischen den Kirchengebäuden und den neuen Wohngebäuden ein gemeinschaftliches Freiraum- und Nutzungskonzept, bei dem die Bereitstellung von ausreichendem und attraktivem Spielraum für Kinder und Jugendliche berücksichtigt werden.

10.3 Demografischer Wandel

Die geplante Wohnbebauung versteht sich als Antwort auf die Herausforderungen einer älter werdenden Gesellschaft. Die Barrierefreiheit der Bebauung sowie der Freiflächen sichert ein autonomes Leben auch bei altersgemäßen Einschränkungen.

Die beabsichtigten Gemeinschaftsräume sollen ein gemeinschaftsorientiertes Leben fördern und auch für andere Bewohner der Umgebung nutzbar sein können.

Im Zusammenwirken mit der Christengemeinschaft sollen kulturelle und soziale Veranstaltungen innerhalb der Wohnbebauung wie auch in den kirchlichen Räumen möglich werden.

11 Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative privater Bauherren veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro sowie die Erarbeitung der zur Erlangung des Planungsrechtes notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) wird abgeschlossen.

Darüber hinaus übernehmen die Bauherren auch die Kosten für die inneren privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.

Für die Erschließung eines Bereiches des Plangebietes von der Straße Erdsiek ist auf einer Teilfläche von der städtischen Parzelle (Flurstück 328) durch die Eintragung einer Baulast ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu übertragen.

Im Rahmen der liegenschaftlichen Verhandlungen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld (Immobilien Service Betrieb) und den Bauherren zu treffen sein.

12. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 „Wohnen an der Stiftsfreiheit“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II-2-19.02 „Erdsiek“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Übersicht rechtsverbindlicher B-Plan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek“
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches

(Verkleinerung)

