

Anlage

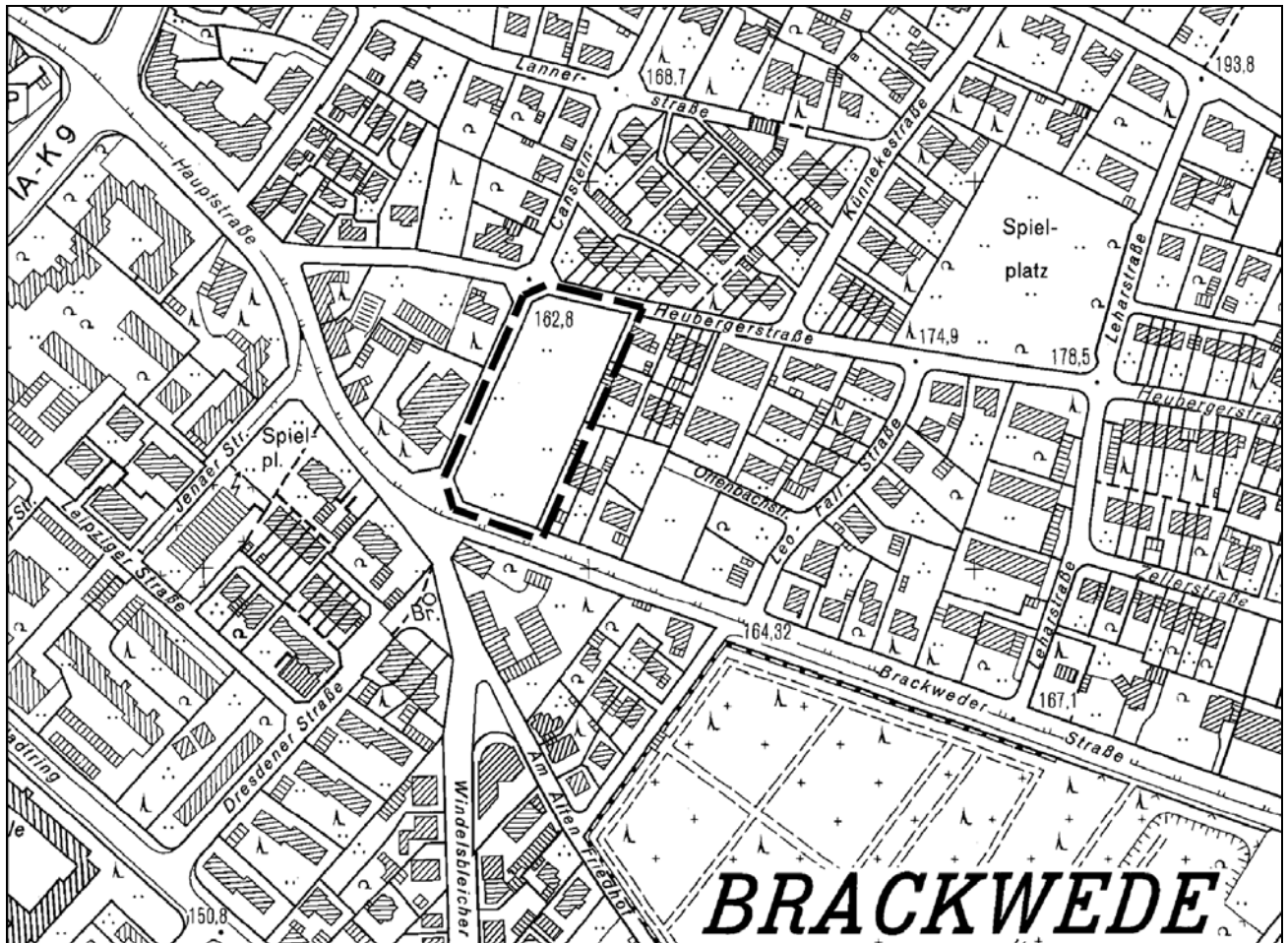
C	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ • Begründung Entwurfsbeschluss
----------	---

STADT BIELEFELD

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“

Stadtbezirk: Brackwede

Änderungsgebiet: Nördlich der Brackweder Straße / östlich der
Cansteinstraße / südlich der Heubergerstraße



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurfsbeschluss

Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt – Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen	6
6.3	Gestalterische Aussagen	6
6.4	Denkmalschutz	6
7	Belange des Verkehrs	7
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	Entsorgung	8
9	Belange der Umwelt	8
9.1	Umweltprüfung	8
9.2	Artenschutz	9
9.3	Immissionsschutz	9
9.4	Stadtklima	11
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	11
10	Belange der sozialen Infrastruktur	12
10.1	Grundschule	12
10.2	Kinderbetreuung	12
10.3	Spielfläche	12
11	Kosten	12

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ liegt innerhalb der Gemarkung Brackwede, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 635, 636, 637, 639, 640.

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 gem. § 9 (8) BauGB und der Gestaltungsplan sind dem Bebauungsplan beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ (Geltungsbereich: Bebauung nördlich der Johann-Strauß-Straße im Norden, Leharstraße im Osten, Brackweder Straße und tlw. Heubergerstraße im Süden sowie Ziehrerstraße im Westen, rechtsgültig seit dem 04.12.1976) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung (Heubergerstraße im Norden, Brackweder Straße im Süden und Cansteinstraße im Westen) 2003 geändert. Bei der 1. Änderung wurde entlang des 1. Baufensters an der Brackweder Straße ein allgemeines Wohngebiet mit vier Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Firsthöhe ist bei maximal 175 m ü.NN sowie eine Traufhöhe von maximal 168 m ü.NN mit einem geneigten Dach und einer Dachneigung 30 bis 45 Grad zulässig. Nördlich der Brackweder Straße sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die an dieser Stelle nicht realisiert wurden.

Richtung Norden schließen sich drei weitere Baufenster an. Hier ist ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Zulässig ist hier eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, eine Firsthöhe von 10,50 m, eine Traufhöhe von 4,50 m sowie ein geneigtes Dach mit 30 bis 45 Grad Dachneigung. Zudem ist für die Gebäude eine Firstrichtung in Ost-West-Richtung festgesetzt. Geplant war zum Zeitpunkt der 1. Änderung die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

Nur das Baufenster an der Brackweder Straße wurde bisher bebaut. Für dieses Gebäude wurden seinerzeit zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. So wurde z.B. das Gebäude mit einem Flachdach errichtet, die Baugrenzen wurden angepasst.

Die nördliche Bebauung wurde bisher nicht umgesetzt. Aktuell wird beabsichtigt, diese Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ soll zum einen die Festsetzung für das bestehende Gebäude und zum anderen die Baufenster im Norden auf eine geänderte Planung angepasst werden.

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

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. I / B 3a „Künnekestraße“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

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

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ wird der Bebauungsplan der 1. Änderung Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ ersetzt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Zudem erfolgt entlang der Brackweder Straße (südlich des Änderungsgebietes) die Darstellung für Stadtbahn - Bestand.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den 2. Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Zudem ist erfolgt die Darstellung „Stadtbahn“. Die Stadtbahn verläuft in der Brackweder Straße. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Situationsbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde 2007 ein Altenwohnheim an der Brackweder Straße errichtet. Das Gebäude wurde mit vier Vollgeschossen und einem Flachdach errichtet. Vor der gesamten südlichen Fassade sind Balkone angebracht, die sich zur Brackweder Straße hin orientieren.

Die Brackweder Straße in dem Teilbereich entlang des Änderungsgebietes wurde zweispurig ausgebaut, in der Straße befinden sich die Schienen der Straßenbahn. Beidseitig der Straße verläuft ein markierter Fahrradweg auf der Straßenebene. Desweiteren wurde beidseitig der Brackweder Straße ein Fußweg mit Hochbord errichtet. Direkt südlich des Geltungsbereiches befindet sich auf beiden Straßenseiten die Haltestelle „Windelsbleicher Straße“.

Nördlich des Altenwohnheimes schließt sich eine unbebaute Wiese (innerstädtische Brachfläche) mit einer geringen Anzahl von Bäumen an. Das Gelände fällt von der Heubergerstraße in Richtung Brackweder Straße ca. 5 m ab.

Die Bebauung an der Brackweder Straße wird durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Westlich des Änderungsgebietes, auf der anderen Straßenseite der Cansteinstraße ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem Flachdach vorhanden, südlich davon befindet sich ein 6-geschossiges Flachdachgebäude. Beidseitig der Heubergerstraße befinden sich größtenteils zwei bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach (in Ost-West-Richtung) bzw. nördlich des Änderungsbereiches Flachdächer.

6 Belange des Städtebaus

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zum Nebenzentrum Brackwede aus. Die Südhanglage bietet durch ihre Besonnungsverhältnisse günstige Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung. Insgesamt werden drei Baureihen parallel zur Hanglage des Geländes ausgewiesen. Für die nördlichen noch unbebauten zwei Baureihen wird ein reines Wohngebiet, das südliche Baufenster als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ entsprochen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im südlichen Änderungsgebiet erfolgt auch aufgrund der Zentrumsnähe sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahnhaltestelle.

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

Für die nördlichen Baufenster erfolgt die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (**WR**) gem. § 3 BauNVO.

Danach ist die Nutzung

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung für die 1. Bauzeile an der Brackweder Straße erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) gem. § 4 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Dagegen sollen folgende Nutzungen ausgeschlossen werden.

4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen

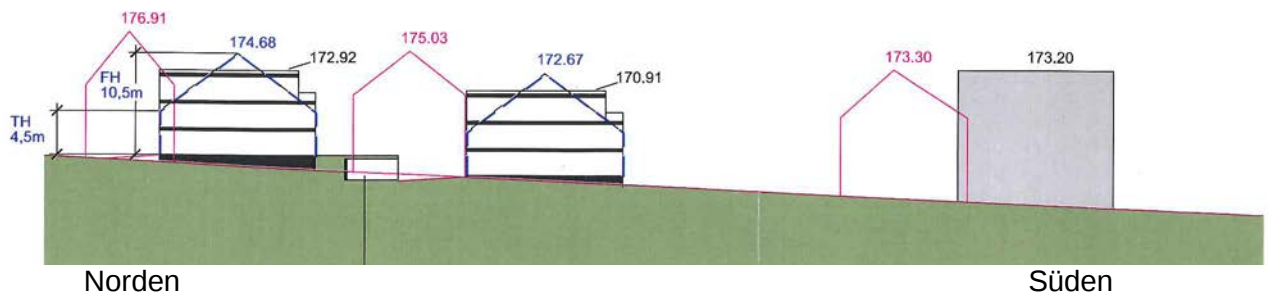
Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese kunden- und verkehrsintensiven Nutzungen in dem Wohngebiet nicht möglich sein sollen. Durch diese Regelung wird erreicht, dass die Geräuschimmissionen innerhalb des Wohngebietes niedrig bleiben und wenig Quellverkehr entsteht. Dieses gilt dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhen baulicher Anlagen

In dem Änderungsgebiet ist für das „Reine Wohngebiet“ (**WR**) insgesamt eine offene Bauweise zulässig. Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß mit maximal 0,4 (GRZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl mit 1,2 drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ (**WA**) ist insgesamt eine offene Bauweise zulässig mit maximal GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist für das Reine Wohngebiet eine abweichende Bauweise zulässig. Eine abweichende Bauweise würde hier eine Gebäudelänge von mehr wie 50 m zulassen. Da hier jedoch das Baufenster kleiner wie 41 m ist, wird an dieser Stelle eine offene Bauweise festgesetzt.



Der Schnitt zeigt, die bestehende Höhe der benachbarten Bebauung (176,91 m / 175,03 m / 173,30 m), die Höhe der Gebäude, die in der 1. Änderung möglich war (174,68 m / 172,67 m). Mit der 2. Änderung (172,92 m / 170,91 m / 173,20 m) wird im Reinen Wohngebiet mit drei Geschossen mit maximal 172,0 bzw. 173,5 m NHN festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Gebäudehöhe von 174,0 m NHN zulässig. Damit wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einem geneigten Dach und einer Höhe von 10,50 m bzw. 175 m NHN unterschritten.

6.3 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW sollen auf die Festsetzungen zur Dachform beschränkt werden. Zulässig sind nur Flachdächer sowie tlw. Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad. Angelehnt ist die Flachdachbebauung an die benachbarte Bebauung westlich der Cansteinstraße und nördlich der Heubergerstraße bzw. Satteldächer östlich des Plangebietes.

Für die beiden nördlichen Baufenster wird im dritten Geschoss ein Rücksprung um 1,50 m an der südlichen Fassade festgesetzt. Durch den Versatz wird auf die besondere Ausrichtung des Gebäudes mit ihrer Südausrichtung auf einem Südhang hervorgehoben. Im Bereich des Rücksprungs können Dachterrassen bzw. Balkone realisiert werden, die für die Wohnungen im Obergeschoss eine besondere Wohnqualität ermöglichen.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes sind nicht erforderlich.

7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Heubergerstraße und Cansteinstraße. Die Heubergerstraße, Brackweder Straße und Cansteinstraße verfügen über Gehwege. Auf der Straßenebene der Brackweder Straße befinden sich sowohl ein Fahrradweg als auch die Schienen der Straßenbahn.

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

Das Änderungsgebiet ist durch die Haltestelle „Windelsbleicher Straße“ an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 befindet sich unmittelbar südlich des Änderungsgebietes.

Die notwendigen Stellplätze sowie Carports für das Altenwohnheim sind nördlich des bestehenden Gebäudes angeordnet. Für den nördlichen Bereich des Änderungsgebietes werden weitere Stellplätze und Carports zwischen den beiden Baufenstern festgesetzt.

Die Zuwegung zu den Gebäuden soll über private Wohnwege erfolgen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Änderungsgebiet kann an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Änderungsgebietes. Das Leitungsnetz ist in dem Änderungsgebiet entsprechend zu ergänzen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Es ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes sowie des Umfeldes erfolgt in Trennsystem.

Schmutzwasser

Das aus dem Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Die Entwässerung soll dann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „SW-Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ zugeleitet.

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

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die baugrundtechnische Stellungnahme Versickerung, Erdbaulabor Schemm – Ingenieurbüro, Borgholzhausen, 12.03.2002 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers im Änderungsgebiet nicht möglich ist. Daher soll das im Änderungsgebiet anfallende Regenwasser ebenfalls in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist im gesamten Änderungsgebiet mit hohen Schichtwasserständen zu rechnen. In extremen Nasszeiten insbesondere in den tieferen Lagen des Änderungsgebietes ist mit sehr hohen Wasserständen bis nahezu an die Geländeoberfläche zu rechnen.

Die Bebauung entlang der Cansteinstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 10/83. Für die Einleitungsstelle besteht im Rahmen der Planfeststellung vom 08.01.1980 eine Einleitungserlaubnis (Az. 360.41 E Kom 10083).

In den letzten Jahren ist es in den weiterführenden Kanälen wiederholt zu hydraulischen Überlastungen gekommen. Nachrechnungen haben ergeben, dass in unterhalb liegenden kritischen Bereichen die vorhandenen Leistungsfähigkeiten der Kanalisation den heutigen Maßstäben nicht genügen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen sind daraufhin vorgesehen worden und wurden in die Finanzplanung aufgenommen. Die Ausführung der umfangreichen Maßnahmen wird ca. 5-10 Jahre in Anspruch nehmen.

Bis zum vollständigen Abschluss der Sanierungen können zusätzliche Wassermengen von der vorhandenen Kanalisation daher nur sehr eingeschränkt aufgenommen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Niederschlagswasser des Änderungsgebietes vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die erlaubte Drosselwassermenge aus den Rückhalteinrichtungen, ist auf 10 l/(s*ha) zu begrenzen. Im Rahmen der Hochbauplanung wird die Rückhaltung in Form von begrünten Dächern und Retention auf dem Grundstück berücksichtigt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die an der südlichen Änderungsgebietsgrenze innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorhandenen öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle soll das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiterhin festgesetzt werden. Ebenso werden für die angrenzend an das Änderungsgebiet gelegenen Trassen der Wasser- sowie Stromversorgung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.4 Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

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

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

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

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Bauland. 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 Änderungsgebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Brackwede, der südliche Bereich sowie das Umfeld des Änderungsbereiches ist bebaut. Innerhalb des nördlichen Bereiches befindet sich eine Wiesenbrache mit wenigen Bäumen.

Das Änderungsgebiet ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Garten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals der LANUV NRW können potentiell 12 Fledermaus-, 17 Vogel-, 5 Amphibien- und 2 Reptilienarten vorkommen. Dem Informationssystem @-linfos-Informationssystem liegen keine Daten über ein Vorkommen planungsrelevanten Arten in einem direktem Umkreis um das Änderungsgebiet vor. Rund 0,4 km nördlich des Änderungsgebietes befinden sich die Ausläufer des Östlichen Teutoburger Waldes.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Strukturen (bestehendes Gebäude, Baujahr 2007, 5 mittelalte Bäume) keine hohe Bedeutung. Neben einer Korkenzieherweide, zwei Fichten und einer Birke befindet sich am westlichen Rand des noch nicht bebauten Änderungsgebietes ein mehrstämmiger, auf den Stock gesetzter Spitzahorn. Alle Gehölze weisen weder Höhlen noch Spalten auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Gebüsche sind keine vorhanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Kleinflächigkeit und der Nutzung als Hundenausläuffläche – hierauf deuten die Trampelpfade über die Fläche hin – und dem damit verbundenen hohen Störungspotential ist es unwahrscheinlich, dass diese Fläche von streng geschützten, planungsrelevanten Tierarten als Lebensraum genutzt wird.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist keine Gebäudebeseitigungen vorgesehen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung des neu zu bebauenden Änderungsgebietes als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplanbereich hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erübrigt sich somit.

9.3 Immissionsschutz

Gewerbelärm

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

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

Lt. Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Einwirkungsbereich der maßgeblichen Brackweder Straße > 65 - < 70 dB(A) tags und > 60 - < 65 dB(A) nachts. Rückwärtig (ab geplante 2. Baureihe) ist unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Seniorenwohnheims (1. Baureihe) von einer Lärmbelastung mit Immissionspegeln > 45 - < 50 dB(A) tags und > 35 - < 40 dB(A) nachts auszugehen.

Der lt. Prognose (Amt 660, 2025) erfolgende Anstieg des Lkw-Verkehrs wird voraussichtlich eine Lärmpegelzunahme um 2 dB(A) bedingen.

Insgesamt werden im Nahbereich der Brackweder Straße die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 deutlich überschritten. Aufgrund des bestehenden vorgelagerten Gebäuderiegels und der Distanz von > 50 m zur Brackweder Straße werden rückwärtig (ab geplanter 2. Baureihe) die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts für WR gemäß DIN 18005 aktuell und auch künftig eingehalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden demnach im reinen Wohngebiet eingehalten. Für das allgemeine Wohngebiet werden jedoch die Werte überschritten, von daher wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz festgesetzt. So ist in der 1. Änderung festgesetzt, dass Gemeinschaftsstellplatzanlage / Gemeinschaftsgarage vor der ersten Baureihe an der Brackweder Straße mit den entsprechenden baulichen Anlagen sowie durch ergänzende Schallschutzwandelemente (Schirmhöhe: 3,50 m) errichtet werden sollen, die den Erdgeschossbereich und die zugehörigen Außenwohnbereiche schützen. In den Obergeschossen sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Innenpegel erreicht werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Altenwohnheim an der Brackweder Straße wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt und erteilt.

Für den Fall einer künftiger Nutzungsänderungen und / oder Umbauten in der 1. Baureihe müssen Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden:

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung entlang der Brackweder Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Das südliche Gebäude innerhalb des Änderungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Errichtung bereits mindestens 13 m von der Brackweder Straße zurück gesetzt. Der bauliche Bestand an der Brackweder Straße wird nicht geändert.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Eine weitere räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung). Aus diesem Grund wurde bereits in der Baugenehmigung aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer 2,5 – 3,0 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Süd-, Südwest-, und Südostgrenze festgesetzt. Diese Maßnahme ist ausreichend um die Außenwohnbereiche mit Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche im Freien, Terrassen, Balkone im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu schützen. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA 55/45 dB(A) tags/nachts können damit weitestgehend eingehalten werden.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nur eingeschränkt und nicht vollständig zum

Schutz des Wohngebäudes im südlichen Bereiches des Plangebietes zur Ausführung kommen kann.

Aus stadtplanerischer Sicht sind daher zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen für die zulässigen Wohnnutzungen und sonstige soziale Nutzungen notwendig, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

Von daher werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt:

Aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen seitens der Brackweder Straße sind lärmzugewandte Außenwohnbereiche entlang der Gebäudesüdfassade (Balkone, 1. OG) auszuschließen sowie Eckbalkone im Südwesten und Südosten (1. OG) in verglaster Form zu gestalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen im Sinne des Schallschutzes kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

9.4 Stadtklima

Klimaempfindlichkeit und Belüftungssituation

Das Änderungsgebiet bildet im Süden ein Stadtrand-Klimatop und im Norden ein Grünflächen-Klimatop mit geringer Klimaempfindlichkeit außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete und stadt-klimarelevanter Belüftungsbahnen. Aus den vorgenannten Gründen sowie der Kleinflächigkeit des Änderungsgebietes, der im Süden bereits bestehenden Bebauung, der Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 sowie der vorgesehenen offenen Bauweise resultieren insgesamt keine wesentlichen Nachteile für die mikro- und stadtklimatische Situation im Änderungsbereich selbst sowie für das benachbarte Wohnumfeld. Insgesamt resultieren keine besonderen Planungsanforderungen oder notwendige Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Luftreinhaltung

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen (Analyse 2013 und Prognose 2025), der günstigen Ausbreitungsbedingungen sowie der geplanten lockeren Bebauung sind derzeit und künftig keine problematischen Luftschadstoffbelastungen absehbar.

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsgebiet nach einer Luftbildauswertung auszuschließen.

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.

Das Änderungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld innerhalb der Wasserschutzzone III.

10 Belange der sozialen Infrastruktur

10.1 Grundschule

Das Änderungsgebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Vogelruthschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 252 Schüler in 12 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 12 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerzahlen als gerade noch ausreichend anzusehen sind.

Nach vollständiger Realisierung des Baugebietes ist ab dem Schuljahr 2016/2017 ein zusätzlicher Schüler pro Jahrgang zu berücksichtigen. In der Schulentwicklungsplanung wird aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtsjahrgängen 2007/2008 bis 2011/2012 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule eine geringe Zunahme der Schülerzahlen auf 255 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2018/2019 prognostiziert. Die dann zu bildenden zwölf Klassen können im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden.

10.2 Kinderbetreuung

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung kann der Bedarf der Kinderbetreuung in dem heutigen Bestand der Einrichtungen gedeckt werden.

10.3 Spielfläche

Rund 200 m östlich des Änderungsgebietes befindet sich an der Straße Heubergerstraße / Leharstraße ein öffentlicher Spielplatz.

11 Kosten

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung zur Überplanung einer innerstädtischen Brachfläche. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht. Es fallen keine Kosten für öffentliche Entwässerungseinrichtungen und deren Unterhaltung an.