

# **Stadt Bielefeld**

## Stadtbezirk Jöllenbeck

# Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. II/J 36

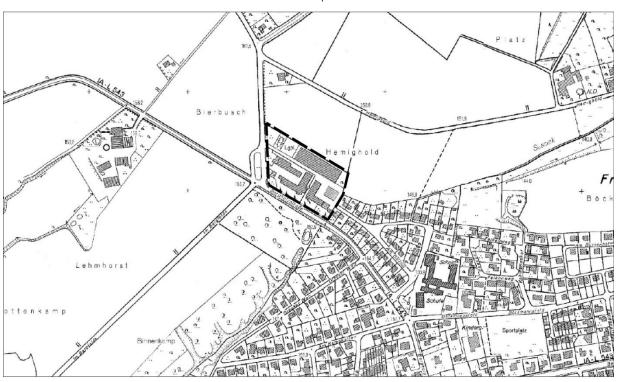
## "Wohnen am Nagelsholz"

Begründung

## -Entwurfsbeschluss-

(Stand August 2014)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

## <u>Inhaltsübersicht</u>

1	Allgemeines	.3	
2	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	.3	
3	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	.6	
4	Ziele und Zwecke der Planung	.8	
4.1	Belange der Wirtschaft	.8	
4.2	Belange des Wohnens	.8	
4.3	Belange des Verkehrs	.9	
4.4	Belange von Freizeit, Erholung und Sport	.10	
4.5	Belange des Gemeinbedarfes	.10	
4.6	Belange der Ver- und Entsorgung	.10	
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	.11	
4.8	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	.11	
4.9	Belange des Umweltschutzes	.12	
4.10	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	.14	
5	<b>5Bodenordnung</b>		
6	Erschließungsanlagen	.15	
7	Flächenbilanz	.15	
8	Kostenschätzung	.15	

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736.

#### -Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Entwurf

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" für das Gebiet nördlich der Bargholzstraße, östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736 aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchgeführt.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtbezirks Jöllenbeck nördlich der Bargholzstraße (L 543), östlich der Straße Nagelsholz, südlich des Flurstücks 1814 und westlich der Flurstücke 732, 1735 und 1736, Gemarkung Jöllenbeck, Flur 5.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Erstaufstellung beträgt ca. 1,8 ha. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in südöstlicher Richtung auf.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch Produktions- und Lagerhallen sowie durch Büro- und Wohngebäude eines holzverarbeitenden Betriebes geprägt. Die bestehenden Gebäude wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten (Bj. 1957 und 1993) errichtet und weisen einen unterschiedlich guten Zustand auf. Im Vergleich zu der Lager- und Produktionshalle, die sich fast vollständig über die nördliche Plangebietsgrenze erstreckt, ist die übrige Bebauung kleinteiliger. Neben den Lager- und Produktionsflächen im Norden befinden sich hier noch Außenlagerflächen in untergeordnetem Umfang. Ein ca. 12 m hohes Spänesilo befindet sich mittig auf der Plangebietsfläche.

Der Betrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt und die Gebäude und Lagerhallen sind mittlerweile weitestgehend ungenutzt. Der Großteil der Fläche ist zu Gunsten der gewerblichen Nutzungen und der Erschließungsflächen versiegelt.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt derzeit von der Straße Nagelsholz über zwei Grundstückszufahrten. An der Straße Nagelsholz befindet sich auch eine Buswendeschleife mit einer Haltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr.

Im südöstlichsten Tiefpunkt des Plangebietes verläuft parallel zur Bargholzstraße der Dreeker Bach, bevor er die Bargholzstraße in südlicher Richtung unterquert.

Die westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebietes schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Am Bollholz an.

Südlich des Plangebietes verläuft die L 543 (Bargholzstraße). Gegenüber der Bargholzstraße wird das Plangebiet durch Baum- und Strauchpflanzungen abgeschirmt. Richtung Süden schließen Waldflächen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2011

## 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

### Regionalplan

In dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Blatt 11), ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Somit findet eine Entwicklung gemäß dem Regionalplan statt. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde durch die Bezirksregierung mit Schreiben vom 10.02.2014 bestätigt.

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Die nördlichen Teilflächen des Plangebietes werden als landwirtschaftliche, zur Erholung geeignete Flächen, dargestellt. Gegenüber der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung wird ein Hinweis auf Beachtung des Immissionsschutzes gegeben. Für die im Plangebiet angestrebte Wohnnutzung wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da es sich hierbei um die Weiterentwicklung brachgefallener Flächen handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" nicht beeinträchtigt.

Lgpl. He might

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2013

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2013 einen Einleitungsbeschluss für die 230. Änderung des Flächennutzungsplanes (Konzentrationszonen Windenergie) auf der Grundlage eines ersten Kriterienkatalogs aus Tabukriterien einschl. sogenannter Abstandspuffer gefasst.

Gemäß Vorentwurf der 230. FNP-Änderung befindet sich eine Suchfläche für die potenzielle Nutzung der Windenergie in näherer Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz" (nördlich und südlich der Bargholzstraße).

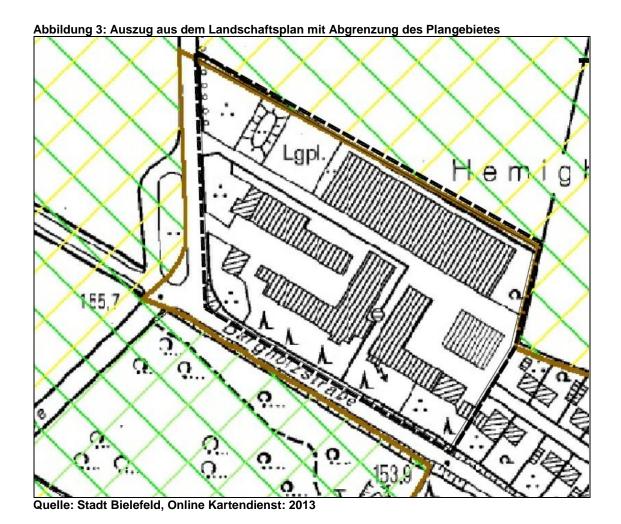
Die Schaffung von Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. II/J 36 hat nach derzeitigem Planungsstand jedoch keine Auswirkungen auf die mögliche Darstellung von Potenzialflächen für Windenergie in dem betreffenden Bereich.

## **Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

### Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.



## 4. Ziele und Zwecke der Planung

## 4.1 Belange der Wirtschaft

Die gewerbliche Nutzung des holzverarbeitenden Betriebes wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der überwiegende Teil der Produktions- und Lagerhallen sowie der dazugehörigen Büro- und Wohngebäude ist mittlerweile ungenutzt.

Der weitestgehend schlechte Zustand der baulichen Anlagen sowie die kleinteilige, für heutige gewerbliche Ansprüche untypische Gebäudestruktur machen eine gewerbliche Nachnutzung der Bestandsgebäude schwierig.

Der Standort befindet sich sowohl auf Stadtbezirksebene als auch unter Betrachtung der gesamtstädtischen Ebene in peripherer Lage und damit fernab der Bielefelder Verkehrsachsen und der großen Gewerbeagglomerationen entlang der A2.

Dies führt u.a. zu einer geringen Nachfrage seitens der Gewerbebetriebe im Stadtbezirk Jöllenbeck und spricht damit ebenfalls gegen eine gewerbliche Nachnutzung des Standortes

Zudem weist der Gewerbestandort eine solitäre Nutzung im Vergleich zu der im Umfeld vorhandenen wohn- und landwirtschaftlichen Nutzung auf, was auch zu immissionstechnischen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe in der Vergangenheit geführt hat und auch bei einer gewerblichen Nachnutzung weiterhin zu Konflikten führen kann.

Da sich die angrenzenden Flächen innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes befinden, sind auch keine gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Damit ist der Standort aus städtebaulichen Gesichtspunkten für eine gewerbliche Weiternutzung nicht erstrebenswert.

## 4.2 Belange des Wohnens

Ein wesentliches Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Jöllenbeck Rechnung zu tragen.

Daher sollen die vorhandenen gewerblich genutzten Anlagen zurückgebaut und das Gebiet als Wohnstandort überplant werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, wie im östlich angrenzenden Bereich vorhanden, eine aufgelockerte Wohnhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu errichten, die den Siedlungsbereich nach Westen hin arrondiert.

Neben der landschaftlich attraktiven Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft qualifizieren auch die in der Nähe vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen das neue Wohnbaugebiet. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Grundschule Dreekerheide sowie ein Kindergarten und ein Sportplatz. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über eine Haupt- und eine Realschule sowie über Nahversorgungsmöglichkeiten im Jöllenbecker Zentrum.

Die gute ÖPNV-Anbindung Richtung Schildesche und die Bielefelder Innenstadt machen den Standort für eine Wohnnutzung zusätzlich attraktiv.

Um zu erreichen, dass sich die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung integriert, wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des kleinteilig strukturierten Wohngebietes sind neben Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Somit soll unter der Beachtung der Maßstäblichkeit, der Verkehrsbelastung sowie der Flächeneinsparung der Nutzung "Wohnen" Vorrang gewährt werden, welche sich an dem einheitlichen Charakter der angrenzenden Wohnanlagen orientiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Einzel- als auch Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach. Durch die Begrenzung der Traufhöhen in Verbindung mit der Festsetzung zur Drempelhöhe soll erreicht werden, dass das mögliche zweite Vollgeschoß sich im ausgebauten Dachgeschoß befindet.

So werden ca. 22 (bei Ausnutzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ca. 36 WE) neue Wohneinheiten entstehen, die gegenüber der freien Landschaft entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen einzugrünen sind.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die zulässige Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet 2, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Zur Wahrung eines einheitlichen Charakters der neuen Wohnsiedlung und um dem Ziel der Einfügung in den Umgebungsbereich Rechnung zu tragen werden im Bebauungsplan einzelne Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Firsthöhen (maximal 11 m) sowie der Traufhöhen (maximal 4,5 m);
- Festsetzung der Dachformen (Satteldächer) sowie der zulässigen Dachneigungen (35°- 45°);
- Gestalterische Festsetzungen zu Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung,
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

## 4.3 Belange des Verkehrs

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Nagelsholz im Westen des Plangebietes.

Die innere Erschließung wird über eine 6,00 m breite ringförmige Mischverkehrsfläche gewährleistet.

Eine Durchgängigkeit zum im Osten anschließenden Wohngebiet wird alleinig Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um das bestehende Wohngebiet nicht mit zusätzlichem PKW-Aufkommen zu belasten. Darüber hinaus wird durch den an die Straße Am Bollhof anschließenden Fuß- und Radweg die fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastrukturen, die sich in dieser Richtung befinden, gewährleistet.

Um ein gefahrloses Einfahren aus dem Baugebiet in die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, sind in den Einmündungsbereichen Sichtdreiecke festgesetzt, die von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

## Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken (innerhalb der überbaubaren Bereiche) nachgewiesen werden.

### Fußgänger und Radfahrer

Eine Durchquerung des geplanten Wohngebietes von Ost nach West durch Fußgänger und Radfahrer wird durch die Anbindung einer 4,0 m breiten Fuß- und Radwegeverbindung an das östliche Wohngebiet (Straße Am Bollhof) sichergestellt.

## Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz (moBiel) ist über die Bushaltestelle "Nagelsholz" in fußläufiger Erreichbarkeit direkt westlich außerhalb des Plangebietes garantiert. An dieser Stelle verkehrt die Buslinie 155 Richtung Schildesche. Dort besteht die Anschlussmöglichkeit an die Stadtbahnlinie 1 Richtung Innenstadt sowie weiter per Bus Richtung Senne.

Die Buslinie verkehrt werktags sowie samstags im 30-Minuten-Takt und Sonn- und Feiertags stündlich. Somit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

## 4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Durch die geplante wohnbauliche Nachnutzung des Gewerbestandortes ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen.

Dieser soll nicht unmittelbar innerhalb des Plangebietes sondern durch Aufwertung des südöstlich des Plangebietes, an der Grundschule Dreekerheide gelegenen Spielplatzes umgesetzt werden.

## 4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die geplante neue Wohnbebauung wird kein weiterer Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen.

### 4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz (Nagelsholzstraße sowie Landstraße L 543/ Bargholzstraße) sichergestellt werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-W 405 gegeben.

#### Entwässerungssystem

#### Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Jöllenbeck-West". Der vorhandene Mischwasserkanal verläuft an der östlichen Grenze des Plangebietes. Das gesamte Plangebiet hat Gefälle in südöstlicher Richtung und gibt so die Entwässerungsrichtung vor. Im südöstlichsten Tiefpunkt des Plangebietes verläuft auch der Dreeker Bach.

An der Fahrbahngrenze der inneren Erschließungsstraße (ausgehend von der Nagelsholzstraße) sowie an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Drainage-Rohre, um Vernässungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bauwerken entgegenzuwirken. Diese werden am oberen Drittel der östlichen Planungsgrenze zusammengeführt und verlaufen im südöstlichen Tiefpunkt des Plangebietes.

Die bestehende Wohnhausbebauung Am Bollhof wird derzeit im Mischsystem entwässert. Der bestehende Mischwasserkanal verläuft am östlichen Rand des Plangebietes in Richtung Bargholzstraße. Das Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem anfallenden Regenwasser über die Mischwasserkanäle in der Bargholzstraße, dem Dreeker Weg und über das Regenüberlaufbauwerk RÜ "Dreeker Weg" zuletzt der Kläranlage "Brake" zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Diese sollen an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Für den Bereich, in dem der öffentliche Kanal innerhalb des Plangebietes über private Grundstücksflächen verläuft wird zu Gunsten der Stadt Bielefeld ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt.

#### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserswirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u.a. dahin gehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o.g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Aus hydraulischer Sicht ist der erst 2009 neu verlegte Mischwasserkanal zwischen der Straße am Bollhof und der Bargholzstraße ausreichend dimensioniert, um das Abwasser aus dem geplanten Wohngebiet aufzunehmen. Außerdem erfolgt durch die neue Wohnnutzung eine Verringerung der Versiegelung, wodurch sich der Anteil der abflusswirksamen Fläche etwa halbiert und es infolgedessen zu einem geringeren Abfluss in das bestehende Kanalnetz kommt. Darüber hinaus sind die im Gebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

Da eine Einleitung in die Quellbereiche der Nebengewässer aus Gründen des Gewässerschutzes nicht gewünscht ist, greift hier die Ausnahmeregelung des § 51a Abs. 3 LWG und es soll weiterhin im Mischsystem entwässert werden.

## 4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist derzeit geprägt durch das Nebeneinander von Wohnen, Grünflächen und gewerblicher Nutzung.

Mit der geplanten Entwicklung der ungenutzten und solitären Gewerbefläche zu einer Wohnhausbebauung, die sich in den östlich des Plangebietes vorhanden Bestand integriert, wird eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt. Die gewerblichen Anlagen sollen zugunsten einer maximal zweigeschossigen Wohnbebauung zurückgebaut werden. Der Lärmschutzwall soll allseitig mit landschaftstypischen Sträuchern begrünt werden. Dadurch soll von außen der Blick auf den begrünten Lärmschutzwall gelenkt werden. Darüber hinaus soll im nördlichen Bereich der Plangebietsgrenze in Angrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Begrünung durch landschaftstypische Sträucher entstehen, welche den Übergang zwischen neuer Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung grünplanerisch darstellen soll. Somit soll ein Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild geleistet werden.

Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und –farben, Fassadenmaterialien und – farben sowie zur Gestaltung der Vorgärten sollen zu einer einheitlichen Gestaltung der Wohnsiedlung beitragen.

## 4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

## 4.9 Belange des Umweltschutzes

## 4.9.1. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung¹ durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. In dessen Rahmen erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 10.01.2014. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem "Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) sowie die "Landschafts- und Informationssammlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW" (LINFOS) ausgewertet.

Im Ergebnis können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für folgende Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass Vegetationsbestände nur außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09) in Anspruch genommen werden können. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02 durchzuführen. Im Fall, dass eine Flächeninanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums nicht vermeidbar ist, wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzungen sind. Entsprechende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## 4.9.2. Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich oder sonstig genutzte Flächen handelt, die in weiten Teilen fast vollständig versiegelt sind, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten. Damit kommt es im Zuge der Neuschaffung von Wohnbauflächen zu keiner Neuinanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Flächen. Damit wird dem sorgsamen Umgang mit Grund und Boden und damit den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

#### 4.9.3. Bodenbelastungen / Altlasten

Im Rahmen der geplanten Umnutzung der Gewerbefläche in Wohnbaufläche wurde bereits eine Untersuchung<sup>2</sup> der Altlastensituation im Plangebiet in Form einer Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) durchgeführt sowie für die rückzubauenden Gebäude ein Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept angefertigt. Demnach sind keine Altlasten im Boden vorhanden<sup>3</sup>. Die vorhandenen Bauschadstoffe sind beim Rückbau fachgerecht zu entsorgen.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Artenschutzprüfung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 "Wohnen am Nagelsholz", Stadt Bielefeld, Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Februar 2014

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bau- und Schadstoffkataster mit Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Betriebs- und Verwaltungsgebäude. Denker Umwelt. Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden. Bielefeld, 22.03.2012.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Parkettmanufaktur Nolte, Nagelsholz 4, Bielefeld-Jöllenbeck; Gefährdungsabschätzung (Historische Erkundung und orientierende Altlastenuntersuchung), Denker Umwelt Bielefeld, 05.04.2012

#### 4.9.4 Stadtklima und Luftreinhaltung

Durch die Planung wird sich das derzeitige Gewerbeflächen-Klimatop in ein Stadtrand-Klimatop geringer Klimaempfindlichkeit wandeln. Wegen der daraus resultierenden Verringerung der Überwärmung innerhalb des Gesamtplangebietes (mindestens 2 °C), der Lage des Planbereiches am Stadtrand und außerhalb von Wärmebelastungsgebieten, der angedachten offenen Bauweise, der günstigen Belüftung durch den übergeordneten Wind aus Westen (auch unter Berücksichtigung einer möglichen Lärmschutzanlage entlang der Bargholzstraße) sowie einem optimierten bodennahen Luftaustausch sind mit der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand ausschließlich positive und mikroklimatisch vorteilhafte Wirkungen verbunden.

In Anbetracht der Stadtrandlage und der angrenzenden Freiflächen sowie der daraus resultierenden günstigen Luftaustauschbedingungen, sind problematische Luftschadstoffbelastungen im Geltungsbereich auszuschließen. Darüber hinaus sind durch die Planung günstige Auswirkungen auf die Belüftung zu erwarten.

#### 4.9.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Süden verlaufenden Bargholzstraße (L543) ein.

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel im Nahbereich der Bargholzstraße >  $60 - \le 65$  dB(A) tags und >  $50 - \le 55$  dB(A) nachts und entlang der Straße Nagelsholz > 55 - < 60 dB(A) tags und > 50 - < 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags und nachts für WA gemäß DIN 18005 werden überschritten, im Nahbereich der Bargholzstraße ist die Lärmbelastung gesundheitsrelevant.

Rückwärtig erreichen die Immissionspegel >  $50 - \le 55$  dB(A) tags und >  $40 - \le 45$  dB(A) nachts, die Lärmbelastung ist hier wohngebietstypisch.

Im Rahmen des Verfahrens wurden aufgrund der gesundheitsrelevanten erhöhten Immissionspegel die konkreten Auswirkungen sowie der evtl. erforderliche Umfang von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen durch eine schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> ermittelt. Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der freien Schallausbreitung werden die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) nur in einem vergleichsweise kleinen Bereich im nordöstlichen Plangebiet eingehalten und ansonsten die Werte freier Schallausbreitung überschritten.

Sie liegen im gesamten Planungsgebiet jedoch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO). Dadurch ist grundsätzlich gesundes Wohnen auf dem Planungsgebiet gegeben.

Vor dem Hintergrund, im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wurde ebenfalls untersucht, wie sich die Schallimmissionen unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen verhalten.

Da die Lärmeinwirkungen überwiegend von der südlich des Plangebietes gelegenen Bargholzstraße ausgehen, wurde die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. die Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand untersucht. Innerhalb der Untersuchung wurde eine Schallschirmhöhe von 5,0 m bezogen auf die Wohnbaugrundstücke angenommen.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahme die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden können.

Die Flächen des geplanten Lärmschutzwalles sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ J36 "Wohnen am Nagelsholz" der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH Bielefeld, 20.03.2014

Lediglich innerhalb einer kleinen Teilfläche entlang der Straße Nagelsholz im Bereich der geplanten Einmündung ins Plangebiet werden die Werte geringfügig überschritten. Hier werden zum Schutz der geplanten Wohnhausbebauung passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Der betreffende Bereich ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

#### Gewässerschutz

Im südöstlichsten Tiefpunkt des Plangebietes verläuft parallel zur Bargholzstraße der Dreeker Bach, bevor er die Bargholzstraße in südlicher Richtung unterquert. Dieser tangiert nicht das Plangebiet, wodurch keine Gefährdung von dem Bebauungsplan auf das Fließgewässer ausgeht.

Zum Schutz der Quellbereiche Dreeker Bach und Hemigholder Bach, die nicht durch weitere Einleitungen und damit verbundene Baumaßnahmen beeinträchtigt werden sollen, wird von einer ortsnahem Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers abgesehen.

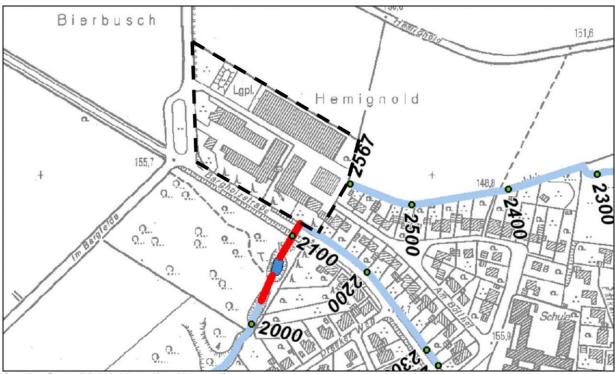


Abbildung 4: Auszug aus der Gewässerkarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2013

# 4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 36 als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1,8 ha
Wohnbaufläche	ca. 1,4 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha
Fläche für Lärmschutzanlagen	ca. 0,2 ha

## 8. Kostenschätzung

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht. Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung bei etwa 140.000,- € (inkl. MwSt. ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der Anlagen ist mit jährlich etwa 750,- € Kosten zu rechen.

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 3.000,- € an. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Bielefeld, im August 2014