# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Schildesche

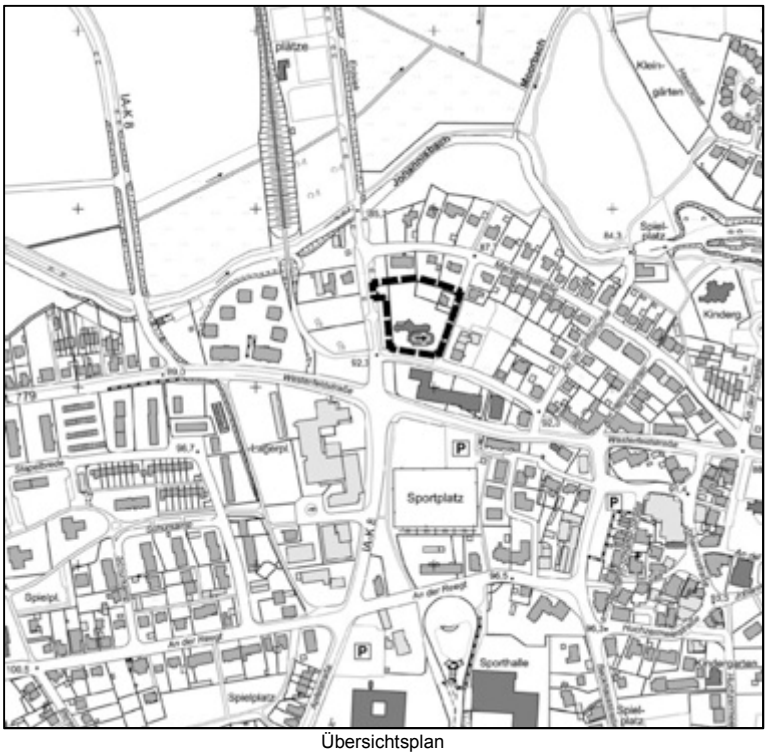
## Neuaufstellung
## Bebauungsplan Nr. II/2/19.05
## *„Wohnen an der Stiftsfreiheit“*

## Anlage C

# Begründung

**-Entwurf-**
**(Stand Oktober 2014)**

Übersichtsplan




Übersichtsplan

Bauamt 600.42

*Arbeitsgemeinschaft (ARGE)*
*Beck & Baudisch*

## Inhalt


Seite

# Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 4

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Verfahren 4
2.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziele 4
2.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziele 4

3 Raumordnung und Landesplanung 5

4 Flächennutzungsplan 5

5 Situationsbeschreibung (mit Bestandsplan) 6

6 Belange des Städtebaus 7
6.1 Nutzungs- und Planungskonzept 7
6.2 Art der baulichen Nutzung 7
6.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf 7
6.2.2 Reines Wohngebiet 8
6.3 Maß der baulichen Nutzung /Bauweise /Überbaubare Grundstücksfläche 8
6.4 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen 8
6.5 Festsetzung der Geschossigkeit 8
6.6 Denkmalschutz 8

7 Belange des Verkehrs 9
7.1 Individualverkehr/ ÖPNV 9
7.2 Nichtmotorisierter Verkehr 9
7.3 Stellplätze 9

8 Belange der Ver- und Entsorgung 10
8.1 Trinkwasser/ Löschwasser 10
8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 10
8.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung 11

9 Belange der Umwelt 11
9.1 Umweltprüfung 11
9.2 Artenschutz 12
9.3 Immissionsschutz 13
9.4 Altablagerungen sowie Bodenschutz/ Grundwasser- und Wasserschutz 14
9.5 Klimaschutz/ Energieeffizienz 14

10 Belange der sozialen Infrastruktur 14
10.1 Kinderbetreuungsplätze 14
10.2 Spielfläche 15
10.3 Demografischer Wandel 15

11 Kosten 15

12 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 16

# Begründung

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

**-Stadtbezirk Schildesche-**

Verfahrensstand: Entwurf

## 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 7m und einer Firsthöhe von 13m 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 eines Vorentwurfes und Konzeptes zu dem Bebauungsplan ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt worden.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins durchgeführt, 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 ist parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt.

## 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** (Verkleinerung)

# 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 wurden, 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 Marswidisstraße 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 1,0 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. Aufgrund der komplexen Topografie in diesem Teil des Geltungsbereiches (inkl. der angrenzenden Erschließungsstraßen) wird hier als untere Bezugshöhe gem. § 18 BauNVO für die einzelnen Baufenster jeweils ein Höhenbezugspunkt mit Angabe der Geländehöhe über NN festgesetzt. Damit wird den unterschiedlichen Geländeniveaus im Bereich der festgesetzten Baufenster sowie auch der jeweils angrenzenden Erschließungsflächen nachgekommen.

## 6.5 Festsetzung der Geschossigkeit

Für den Plangebietsbereich Reines Wohngebiet sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die darüber hinausgehende Errichtung eines Staffelgeschosses auf einer vierten Ebene wird durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen, da die damit realisierte Bebauung nicht der Maßstäblichkeit der benachbarten Wohnbebauung entsprechen und sich somit nicht gestalterisch harmonisch in die Umgebung einfügen würde.

### 6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden und befanden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 7 Belange des Verkehrs

### 7.1 Individualverkehr / ÖPNV

Durch die umliegenden und z.T. direkt an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bieten sich zwei Möglichkeiten für eine Erschließung der neu geplanten Wohngebietsfläche.
Die nördlich geplante Erschließung und die hier vorgesehenen 4 Stellplätze können grundsätzlich sowohl von der Straße ‚Erdsiek' auch von der Straße ‚Stiftsfreiheit' erschlossen werden.
Aufgrund der günstigeren Anbindung soll die Erschließung über ein von der Straße Erdsiek abzweigenden öffentliches Wegestück -im Bereich der öffentlichen Grünfläche- erfolgen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/19.02 „Erdsiek" festgesetzte öffentliche Grünfläche (städtisches Flurstück 328 und 213) östlich des Erdsieks liegt auf der Trasse, die optional für eine Verlängerung der Stadtbahn-Linie 1 vorgesehen ist. Laut Aussage von Mobiel soll auch weiterhin die Trasse für eine zukünftig mögliche Verlängerung der Linie 1 im Bereich östlich der Straße Erdsiek freigehalten werden.
Vor diesem Hintergrund soll für den Fall eines späteren Stadtbahnbaus im Bebauungsplan zugleich vorsorglich der geplante Zufahrtsweg, der die Grünfläche quert, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und eine alternative Erschließung von der Stiftsfreiheit berücksichtigt werden. Hier kann die private Erschließung über einen nördlich des Grundstücks Flurstück 386 gelegenen, ca. 3m breiten Fahrweg von der Straße ‚Stiftsfreiheit' erfolgen.
Die Option dieser alternativen Erschließung des Wohngebietes wird durch eine entsprechende Baulast mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht gesichert.
Öffentliche Kanäle sind nicht herzustellen.

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.

U.a. wird diesbezüglich festgesetzt, dass je zwei errichteter Stellplätze (mindestens) ein mittel- oder großkroniger, standortgeeigneter und heimischer Laubbaum innerhalb des Plangebietes anzupflanzen ist. Möglichst sollten die Bäume im Nahbereich der Stellplatzanlage angepflanzt werden, um eine wenigstens teilweise Beschattung der versiegelten Flächen sowie auch eine optische Einbindung der Stellplätze zu erreichen.
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 (‚Kanalnetzplanung Schildesche'). Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über eine private entwässerungstechnische Erschließung in Trennkanalisation den in der angrenzenden Straße Stiftsfreiheit liegenden Kanälen zugeführt. Für die Sicherung dieser privaten entwässerungstechnischen Erschließung wird eine geeignete Trasse im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Geh- und Leistungsrechts gesichert. Im Einzelnen ist die Entwässerung wie folgt vorgesehen:

*Schmutzwasser*

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Brake zugeführt. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist die Verlegung von privaten Schmutzwasserkanälen in der geplanten privaten Erschließungsstraße erforderlich. Derzeit ist ein Anschluss dieser privaten Schmutzwasserkanäle an das öffentliche Kanalnetz in der Straße Stiftsfreiheit vorgesehen. Dieser Kanal ist auch für die zusätzliche Aufnahme des Schmutzwassers aller zusätzlich geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Dieses Entsorgungskonzept wurde auch in dem bisher geltenden Bebauungsplan verfolgt.
In der Ausbauplanung der Stadt Bielefeld ist die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserkanälen in der Straße Erdsiek vorgesehen. Sollten diese Kanalbaumaßnahmen bis Mitte 2015 abgeschlossen werden, kann die geplante Wohnbebauung hier angeschlossen werden.

*Niederschlagwasser*

Niederschlagwasser soll nach § 55 WHG 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. § 51 a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in die Gewässer eingeleitet. Im Einzelnen wird das Regenwasser wie nachfolgend beschrieben abgeleitet:
Die Bebauung entlang der Straße Stiftsfreiheit, Westerfeldstraße und Marswidisstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/65. Für die Einleitung in den Johannisbach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 28.02.2019.
In der Straße Erdsiek ist zwischen Westerfeldstraße und Johannisbach bisher keine öffentliche Trennkanalisation vorhanden.

Nach Erkenntnissen des UWB sind die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher über das vorhandene Kanalnetz in der Straße Stiftsfreiheit ebenfalls ortsnah in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Johannisbach eingeleitet werden. Dieser Kanal ist auch für die zusätzliche Aufnahme des auf neu versiegelten Plangebietsflächen anfallenden Niederschlagwassers ausreichend groß dimensioniert. Wesentliche (naturhaushaltliche) Auswirkungen sind aufgrund der insgesamt nur geringfügig erhöhten Wassermenge, die aufgrund der Planung in das Gewässer eingeleitet wird, nicht zu erwarten.

### 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.

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

Im Umfeld der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Plangebietsflächen sind für Vogelarten, welche Gebüsche 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

Der Schallimmissionsplan für die Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Datengrundlage dar, um die im geplanten Wohngebiet zu erwartenden Schallimmissionen und die schalltechnischen Erfordernisse zu beurteilen. Zum Einen hat sich die Verkehrsbelastung auf der Westerfeldstraße deutlich verändert, des Weiteren ist inzwischen auf der Nordwestseite der Kreuzung Westerfeldstraße/Erdsiek ein dreistöckiges, langgestrecktes Eckgebäude errichtet worden, welches für die dahinter liegende Bebauung einen deutlichen Schallschutz bewirkt.

Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrsmengenzahlen aus einer Verkehrsanalyse von 2013 sowie auch der Prognosewerte für 2015 (Quelle: Amt für Verkehr) eine Neuberechnung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmbelastungen (Tages- und Nachtwerte) durchgeführt und in Rasterlärmkarten dargestellt (siehe Anlage).

Diese Neuberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass an der westlichen Baugrenze der geplanten Neubebauung im Tagesbereich maximal 56 dB(A) und im Nachtzeitraum maximal 46 dB(A) zu erwarten sind, an den anderen Baugrenzen deutlich darunter liegende Pegel. Die in der 16. BImSchV vorgegebenen **Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) für den Tages- und 49 dB(A) für den Nachtzeitraum** werden also selbst im ungünstigsten Bereich **deutlich unterschritten**.

Über weite Teile des Plangebietes werden auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) von 50 dB(A) im Tageszeitraum und 40 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten. Lediglich auf der westlichen Gebäudeseite der neu geplanten Wohnbebauung können sich geringfügige Überschreitungen dieser Orientierungswerte ergeben. Insgesamt verbleibt auf dem betrachteten Wohngrundstück aber eine wohngebietstypische Lärmbelastung, so dass hier von weiteren baulichen Lärmschutzvorkehrungen abgesehen werden kann.

Luftreinhaltung

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

Abb.: 9.1: Rasterlärmkarte Tageswert

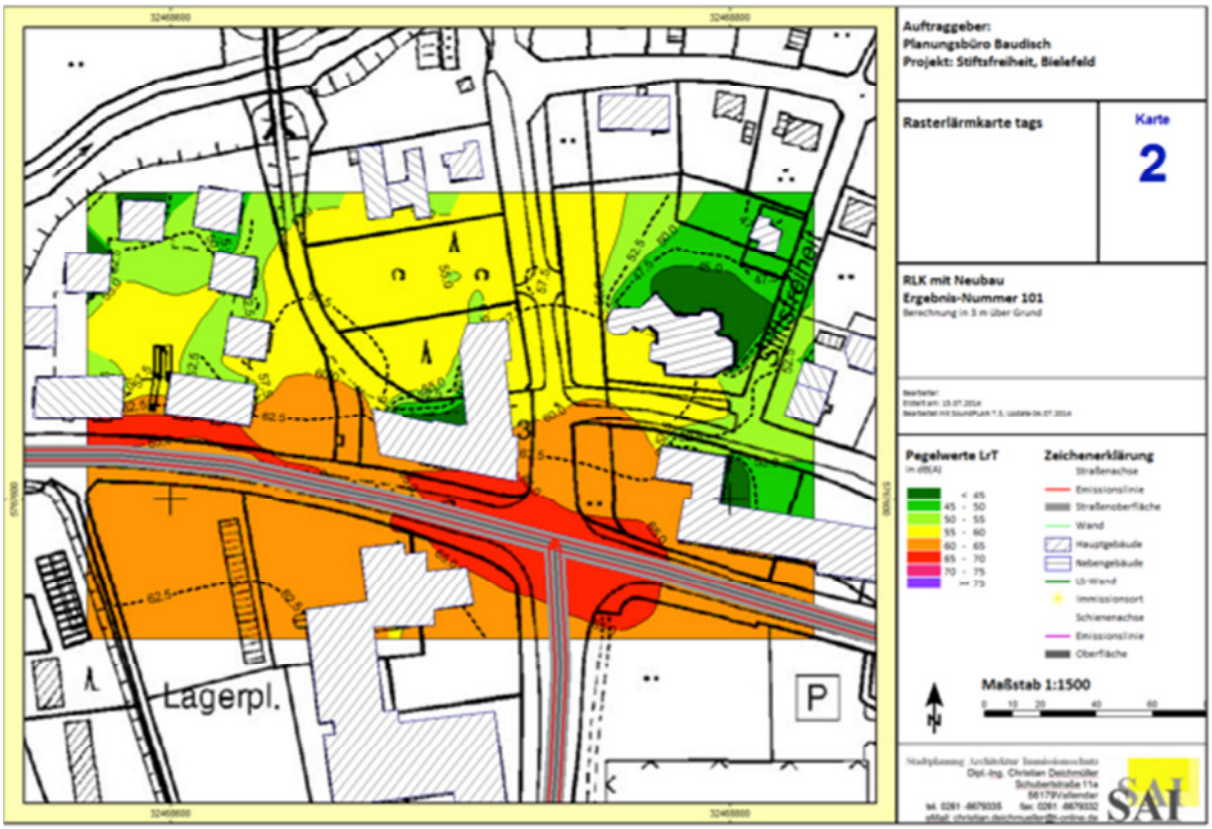
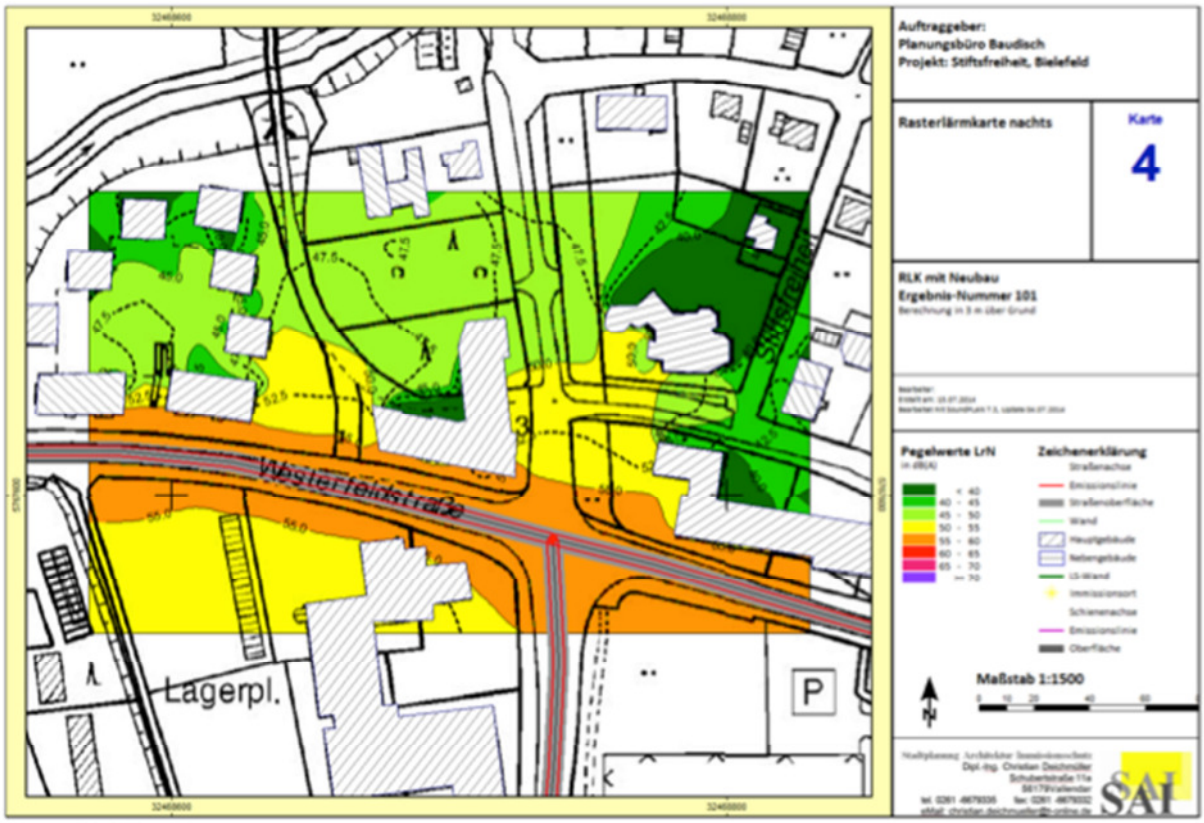



Abb.: 9.2: Rasterlärmkarte Nachtwert



### 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

Gegenwärtig werden die nördlich des Kirchengebäudes gelegenen, strukturreich angelegten Freiflächen der Kirchengemeinde zu einem wesentlichen Teil für die gemeinschaftliche Freizeitgestaltung und das Spielen genutzt. Grundsätzlich sollen wesentliche Teile des verbleibenden Freiraumes zwischen dem geplanten Baukörper und der Kirche auch zukünftig als Begegnungs- und Spielraum sowohl für die (neuen) Bewohner als auch für die Besucher der Kirche fungieren.
Um dieses Ziel zu verwirklichen, erarbeitet die Christengemeinschaft, die bisher die Freiraumfläche des Plangebietes nutzt bzw. bewirtschaftet, 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 wird.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ein geringfügiger Mehrbedarf an Spielfläche in Höhe von ca. 70m$^2$ ausgelöst. Auf eine Kompensation dieses Mehrbedarfs – z.B. durch die Aufwertung des nächstgelegenen Spielplatzes – kann verzichtet werden, da die Bereitstellung von ausreichendem und attraktivem öffentlich nutzbarem Spielraum für Kinder und Jugendliche zwischen den Kirchen- und Wohngebäuden, wie oben beschrieben, verbindlich geregelt wird.

### 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 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.

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

Für den Ausbau eines von der Straße Erdsiek abzweigenden öffentlichen Wegestückes zur Erschließung der neuen Bebauung nördlich der Kirche sollen die Erschließungsmaßnahmen - soweit möglich - durch Vertrag gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) privaten Erschließungsträgern übertragen werden.
Dadurch kann sich die Stadt 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. Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht.

*Anmerkung:*
*Die erst in Verbindung mit der Umsetzung bzw. Genehmigung konkreter Vorhaben anfallenden Kosten für den Ausbau der Straße Stiftsfreiheit im Bereich der Stellplatzanlage (Erweiterung für den Ausfahrtsbereich) werden in einem entsprechenden Mehrkostenvertrag mit der Stadt Bielefeld (Amt für Verkehr) und dem Investor bzw. Bauherren geregelt.*

## 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“** (Verkleinerung)
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches

Bielefeld, den Oktober 2014