

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. II/V 8
„Wohnen an der Loheide“

Erstaufstellung

II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ und Planverfahren

Der Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens liegt administrativ seit den 1960er Jahren im Randbereich Engersche Straße / Loheide im Stadtbezirk Jöllenneck im Grenzbereich zum Stadtbezirk Schildesche. Räumlich gehört das Gebiet jedoch zum nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Schildesche und des gleichnamigen Stadtbezirks. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen mit schwieriger Erschließungssituation und angrenzender Wohnbebauung ist eine weitere, langfristige Entwicklung des Betriebs am heutigen Standort nur noch schwer umzusetzen. Das Unternehmen strebt vor diesem Hintergrund die Verlagerung an einen besser geeigneten gewerblichen Standort im Stadtgebiet Bielefeld an. Auf dem Firmengelände soll als Folgenutzung eine den örtlichen Rahmenbedingungen angepasste Entwicklung als Wohngebiet erfolgen. Das vorliegende Rahmenkonzept sieht eine Bebauung mit familiengerechten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern als abgrenzender Riegel zur Engerschen Straße (L 557) im Norden vor. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße sind im Norden und Westen des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die zu überplanende Fläche liegt mit einer Größe von ca. 2,3 ha in einer Entfernung von rund 600 m zum Ortskern Schildesche und von rund 300 m zum Obersee. Der Standort liegt somit in einer günstigen, relativ zentrumsnahen Lage, aber auch im Übergang zum Landschafts- und Erholungsraum und ist gut für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet. Das städtebauliche Umfeld an der Straße Loheide ist durch umfangreiche Wohnbebauung mit einer Seniorenwohnanlage und mit Einzelhäusern, aber auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Nordosten schließt ein expandierender Hotel- und Restaurantbetrieb an.

Übergeordnete planerische Zielsetzung ist somit die Schaffung einer angemessenen Wohnfolgenutzung für den zu verlagernden Gewerbebetrieb bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen in den Stadtbezirken Jöllenneck und Schildesche. Eine (klein-)gewerbliche Folgenutzung oder eine andere Sondernutzung wie Einzelhandel oder Freizeitnutzungen wären an diesem Standort aufgrund der Wohnnachbarschaft und der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll. Durch Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Der vorgeschlagene Geltungsbereich ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Verbindlich ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe gekennzeichnete Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Sinne des § 9(7) BauGB (Planungsstand Vorentwurf).

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung sollen für den Bebauungsplan Nr. II/V 8 die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt werden, um die weiteren Abwägungsmaterialien zu sammeln. Die Planinhalte sind in Abhängigkeit von den Ergebnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten im Zuge des Verfahrens weiter zu konkretisieren. Umfang und Inhalt der Umweltprüfung und ggf. ergänzender fachgutachterlicher Untersuchungen sind nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Zustimmung zu den grundlegenden Planinhalten im Verfahren weiter abzustimmen.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Schildesche, ist jedoch administrativ dem Stadtbezirk Jöllenneck angegliedert. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch ein Hotel und einzelne Wohngebäude westlich der Loheide (Flurstücke 628, 366, 367) sowie durch die Straße Loheide,
- im Süden durch Wohnbebauung und durch die Seniorenwohnanlage zwischen Loheide und Engerscher Straße (Flurstücke 598, 648),
- im Westen und Norden durch die Engersche Straße (L 557).

Das Plangebiet umfasst knapp 2,3 ha, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die landesplanerischen Zielvorstellungen werden im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Die Engersche Straße (L 557) sowie die Vilsendorfer Straße (L 855) sind als regionalplanerisch bedeutsame Straße aufgeführt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich zwischen Loheide und Engerscher Straße einschließlich der hier bereits vorhandenen umfassenden Wohnbebauung und des Seniorenzentrums bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Die Engersche Straße (L 557) ist Teil des Straßennetzes I. und II. Ordnung und damit als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Der Verlauf der Engerschen Straße ist nicht wie heute ausgebaut als T-Kreuzung mit der Vilsendorfer Straße dargestellt, sondern überlagert mit einer Kurvenführung und untergeordneter Einmündung der Vilsendorfer Straße im Nordwesten teilweise die Plangebietsfläche. Nach Mitteilung von Straßen.NRW bestehen hier aber keine Umbau-Absichten mehr für den Knotenpunkt L 557 / L 855.

Im Übergang der *gewerblichen Baufläche* zu den angrenzenden *Wohnbauflächen* im Osten und Süden sowie westlich der Engerschen Straße ist der Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ im FNP enthalten. Nördlich und nordwestlich schließt an die Engersche Straße der offene Landschaftsraum mit Darstellungen als *Fläche für die Landwirtschaft* an.

Die bisher dargestellte *gewerbliche Baufläche* entspricht in erheblichem Umfang nicht dem Bestand und kann auch nicht mehr sinnvoll langfristig umgesetzt werden (siehe auch Kapitel 1). Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese **239. FNP-Änderung „Wohnen an der Loheide“** wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/V 8 durchgeführt. Der Geltungsbereich geht über den Bebauungsplan Nr. II/V 8 hinaus und umfasst den gesamten bisher als *gewerbliche Baufläche* dargestellten Bereich. Dieser Bereich soll künftig i.W. als *Wohnbaufläche* dargestellt werden, der Randbereich Loheide mit dem Hotelbetrieb im Nordosten als *gemischte Baufläche*.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im **Innenbereich gemäß § 34 BauGB**. Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen liegen hier bisher nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt insofern die erstmalige Überplanung der Fläche dar.

In östlicher und südöstlicher Richtung besteht der im Jahr 1977 in Kraft getretene **Bebauungsplan Nr. II/III/2/46.00 „Obersee-Johannisbachtalsperre“ - Teil 1**. Er umfasst die östlich der Loheide befindliche Wohnnutzung (Stand 1. Änderung: Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen) sowie den anschließenden Naherholungsbereich mit großräumigen Grünflächen und Freizeiteinrichtungen inklusive Obersee.

Westlich des Plangebiets bzw. der Engerschen Straße schließt der im Jahr 1987 in Kraft getretene **Bebauungsplan Nr. II/V 1.1 „Kösterkamp“** an. Dieser umfasst allgemeine und reine Wohngebiete, landwirtschaftliche Nutzungen und die Waldfläche westlich der Engerschen Straße.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Bielefeld-West. In nördlicher sowie nordwestlicher Richtung finden sich jenseits der Engerschen Straße Flächen, die als Teile des Landschaftsschutzgebiets Ravensberger Hügelland in den Landschaftsplan aufgenommen wurden. Die Engersche Straße stellt hier eine deutliche Zäsur zwischen Bebauung und freiem Landschaftsraum dar.

Im Geltungsbereich sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es befinden sich hier auch keine **Naturschutzgebiete** oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Nach Mitteilung der unteren Landschaftsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der bisher weitgehend gewerblich genutzten Fläche zwecks Wohnbebauung. Voraussetzung ist, dass mit der Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintritt. Daten über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen bisher nicht vor. Der straßenbegleitende Gehölzbestand entlang der Engerschen Straße bindet den Bereich teilweise gut zur freien Landschaft hin ein. Teile des vorhandenen Gehölzbestands entlang der West-, Ost- und Südseite sind Bestandteil des **Stadtbiotops BK-3917-523 „Hof Vincke und Baumhecken an der Loheide“**. Die Anfang der 1990er Jahre noch kartierten schutzwürdigen Eichen-Buchen-Waldreste v.a. auf den Nachbargrundstücken sind aber offenbar z. T. im Zuge der Entwicklung v. a. der Hotelanlage beeinträchtigt worden.

Bei der weiteren Planung soll der im Westen und Norden entlang der Engerschen Straße vorhandene Gehölzbestand, sofern er sich im Plangebiet befindet, nach Abstimmung mit dem Umweltamt teilweise als zu erhaltender Gehölzbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden. Das gleiche gilt für einzelne markante Bäume an der Ost- bzw. Südseite des Plangebiets, soweit diese langfristig als gesund eingestuft worden sind und die Kronentraufe in das Plangebiet hineinragt. Wie oben bereits dargelegt, handelt es sich bei einem Teil des Gehölzbestandes um das schutzwürdige Stadtbiotop BK-3917-523. Zudem ist zu prüfen, wo der bestehende Gehölzbestand am Rande ergänzt werden sollte. Diesbezüglich ist eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB zu treffen. Als planerische Grundlage ist der Gehölzbestand am Rande des Plangebiets (Standort des Stammes, Kronentraufe + 1,5 m) einzumessen.

3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Gewässer/Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Johannisbach fließt südlich des Plangebiets in rund 300 m Entfernung. Rund 350 m südöstlich beginnt der gestaute Obersee. Eine Beeinträchtigung der Oberflächengewässer durch das Planvorhaben wird angesichts der Planungsziele, der Entfernungen und zwischenliegender Nutzungen nicht gesehen.

Im Plangebiet und im Umfeld liegen weder **Wasserschutzgebiete**, noch festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** vor. Auch das natürliche Überschwemmungsgebiet des Johannisbachs ist nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem allgemein wenig ergiebigem **Grundwasserkörper** und geringen bis sehr geringen Durchlässigkeiten¹. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

b) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² hat sich im Bereich des Plangebiets ursprünglich i.W. Parabraunerde-Pseudogley entwickelt. Diese schluffigen Lehm Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Staunäseeinfluss reicht bis in den Oberboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr schützenswert (Stufe 2) kartiert worden. Ihre schutzwürdigen Funktionen können diese Böden aber durch die langjährige bauliche Inanspruchnahme im Bereich der Gewerbe- und Industriebebauung in der Vergangenheit allenfalls noch bedingt wahrnehmen.

c) Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

d) Kampfmittelvorkommen

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen bisher nicht vor. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Östlich angrenzend besteht an der Loheide eine denkmalgeschützte frühere Hofstelle, die von teilweise markan-

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

tem Baumbestand umgeben ist (Loheide 35, Flurstück 367). Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und eine Wohnfolgenutzung mit maßvoller Verdichtung haben keine negativen Auswirkungen auf die Hofstelle. Für Folgenutzungen im Bereich der Hofstelle sind die Vorgaben und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Vorsorglich wird auf die weiteren denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet ist im südlichen und im mittleren Bereich mit einem ein- bis dreigeschossigen Produktionsbetrieb (Bettfedernfabrik mit Bürogebäude, Dachform: überwiegend Flachdach) sowie mit Nebenanlagen und dem Betriebsleiterwohnhaus überbaut. Ein ehemaliges Wohngebäude im Nordwesten an der Engerschen Straße ist bereits abgerissen worden, die Zufahrt soll nicht mehr genutzt werden. Im Südwesten besteht ein größerer Garten des Betriebsleiterwohnhauses, im Norden liegt die bisherige betriebliche Reservefläche als Freifläche brach. Gehölzbestände befinden sich jeweils in den Randbereichen des Plangebiets im Westen und Süden (Heckenstrukturen) sowie im Osten i.W. auf den Nachbargrundstücken (umfangreichere Gehölz-/Baumbestände – siehe Kapitel 3.3). Der Gewerbebetrieb ist durch die Hauptzufahrt von der Loheide aus angebunden, hinzu kommt eine untergeordnete Zufahrt im Norden von der Engerschen Straße aus, die jedoch nach Mitteilung von Straßen.NRW bei einer Nutzungsänderung aufzugeben ist.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in südlicher Richtung ein größere, als Hofgruppe errichtete Seniorenwohnanlage mit Geschosswohnungsbau und begleitenden Einrichtungen. Im Südosten schließt eine Reihenhaushausgruppe an (Loheide 19 bis 29). Östlich des Plangebiets befinden sich Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Die Gebäude umfassen überwiegend zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschossnutzung. Als Dachform dominieren Satteldächer und tlw. Krüppelwalmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Ein an der Loheide prägendes großes Wohngebäude nördlich der heutigen Betriebszufahrt ist mit einem Flachdach errichtet worden (Loheide 33). Die östlich und südlich anschließenden Nutzungen werden durchweg über die Loheide erschlossen.

Hervorzuheben ist die denkmalgeschützte frühere Hofstelle, die etwas rückwärtig der Loheide liegt. Das Hofgebäude ist von teilweise markantem Baumbestand umgeben und ist insofern vom Straßenraum aus nur teilweise wahrnehmbar. Nordöstlich des Plangebiets schließt ein expandierender Hotel- und Restaurantbetrieb mit Biergarten an. Östlich der Loheide folgen jenseits der Wohnbebauung Loheide der Naherholungsbereich Obersee mit großräumigen Grünflächen und Freizeiteinrichtungen sowie Stellplatzanlagen, der eine Erholungsfunktion deutlich über die umgebende Nachbarschaft hinaus besitzt.

Die Seniorenwohnanlage wird ebenso wie die umgebenden Wohnnutzungen über die Loheide erschlossen. Allerdings befindet sich in Höhe der Grundstücke Loheide 26 und Loheide 28 (südlich der Zufahrt zum Gewerbebetrieb) eine Sperrschranke, so dass der nördliche Abschnitt mit dem Betriebsstandort in Richtung Engersche Straße, der südliche Abschnitt nach Süden zur Ortslage Schildesche erschlossen wird.

Die stadträumlich wahrnehmbare Situation des Plangebiets ist darüber hinaus im Westen durch die topographisch abfallende bzw. nach Norden ansteigende Engersche Straße

(L 557) mit Böschungsbereich und Gehölzstruktur geprägt. Hierdurch erfolgt im Westen eine gewisse Abschirmung zur Engerschen Straße.

In südlicher Richtung befindet sich an der Engerschen Straße die Bushaltestelle „Bi-Schildesche, Obersee“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 51, 101, 155, 156, 253, 353. Die Innenstadt von Bielefeld und der Hauptbahnhof sind durch die Verbindung mit Umstieg an „Bi-Schildesche“ in die Stadtbahnlinien 1 und 13 innerhalb von rund 15 Minuten erreichbar. Die Buslinien Nr. 27 und 31 sind durch die Haltestelle „Auf der Feldbreite“ auf der Talbrückenstraße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 850 m vom Plangebiet erreichbar.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und für die künftige städtebauliche Ordnung des im Siedlungsgrundriss liegenden Gewerbestandorts getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung einer Wohnnutzung mit einer maßvollen Verdichtung als Fortführung der bereits an der Loheide bestehenden Wohnbebauung. Die umgebende Wohnnutzung, die günstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Schildesche und die Nachbarschaft zum Naherholungsbereich Obersee sowie zur offenen Landschaft sprechen insgesamt gegen eine ausgeweitete gewerbliche Nutzung und für die Entwicklung der Fläche als kleines Wohnquartier. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen im Stadtbezirk geleistet werden. Zu berücksichtigen ist allerdings auch die stark befahrene Engersche Straße (L 557), die das Gebiet im Westen und Norden begrenzt und hier jeweils umfassende Schallschutzmaßnahmen erfordert.

Vorhabenträger haben in den letzten Jahren Plankonzepte vorbereitet, die i.W. auf einer relativ hohen Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten basierten. Diese Vorschläge entsprachen jedoch nicht den Rahmenbedingungen im Umfeld und den Zielvorstellungen der Stadt Bielefeld für den Planbereich. Vor diesem Hintergrund sind im Jahr 2014 durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger neue Planvorstellungen mit i.W. Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit einer Baugruppe im Norden erarbeitet worden, die zugleich schallabschirmend wirken kann. Angestrebt wird eine hochwertige Objektplanung mit einer insgesamt homogenen Formensprache und Materialität im Plangebiet. Diese städtebauliche Rahmenplanung soll als Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens dienen und ist im Laufe des Planverfahrens weiter zu entwickeln.

Das Erschließungskonzept sieht eine innere Ringerschließung mit Anbindung über den nördlichen Abschnitt der Loheide und Anschluss an die Engersche Straße (L 557) im Norden vor. Dabei wird der bestehende Anschluss an die Loheide, der bis dato der Erschließung des Betriebsstandorts der Fa. Verse dient, aufgegriffen und neu gestaltet.

Die Planung umfasst rund 23-27 Baugrundstücke, die mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden sollen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen für Einzelhäuser bei rund 450 bis knapp 600 m², bei Doppelhäusern bei etwa 240 bis 380 m². Die Ein- und Zweifamilienhäuser sollen jeweils einheitlich in Baugruppen mit Staffelgeschossen und Flachdach bzw. mit flach geneigten Satteldächern errichtet werden. Ein Architekturbüro ist frühzeitig für die Objektplanung eingebunden worden und soll eine aufeinander abgestimmte Formensprache und Materialität etc. vorbereiten.



Architekt
Dipl.-Ing. (FH)
Ralf Czesla
Am Hagen 12
32584 Löhne

Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung durch Arch.Büro Czesla, Stand 18.05.2015
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2015, Maßstab im Original 1:1.000, verkleinert

Die Bauzeile mit den drei Mehrfamilienhäusern soll zweigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden. Die Eckgebäude umfassen voraussichtlich 7 Wohneinheiten, der Mittelbau 8 Wohneinheiten, zusammen ergeben sich voraussichtlich 22 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist im Plangebiet damit von einer geplanten Bebauung mit rund 50 Wohneinheiten auszugehen.

Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als Vorentwurf des Bebauungsplans zu verstehen, der der Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Wohnbaulandmobilisierung an der Loheide dient. Nach den Beratungen im Zuge des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2(1) BauGB sollen auf dieser Basis die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgen, damit die verschiedenen Anforderungen an die Planung aus der Öffentlichkeit und von Fachämtern etc. eingeholt werden. Auf dieser Grundlage können dann Einzelheiten zum Plankonzept, zu Grundstückszuschnitten und Gebäudekubaturen sowie zur Baugestaltung im Planverfahren weiter ausgearbeitet und abgestimmt werden, ebenso kann die Umweltprüfung erfolgen.

Aufgrund der hohen Belastung durch den Kfz-Verkehr auf der Engerschen Straße im Westen und Norden sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Geplant sind nach heutigem Stand im Westen und Norden durchgehende, ca. 3 m hohe Schallschutzwände, falls möglich auch in Kombination mit Carport-/Garagenanlage für die Hausgruppe im Norden sowie passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrisslösungen an bzw. in den Gebäuden. Das Schallgutachten umfasst die Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Hotelbetriebs und wird derzeit erarbeitet, die Ergebnisse sind im Planverfahren abzustimmen und einzuarbeiten (siehe auch Kapitel 5.5).

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

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

Die geplante Folgenutzung des verbliebenen Gewerbestandorts soll als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen jedoch ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen, der gewachsenen Nachbarschaft, der Erschließungssituation und den Planungszielen zur Entwicklung als Wohngebiet nicht entsprechen, allerdings hier auch kaum realistisch sind.

b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB und Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung sind im weiteren Planverfahren zu entwickeln. Diese haben sich am umgebenden Bestand und an dem weiter abzustimmenden städtebaulichen Konzept zu orientieren.

Wesentliche Bedeutung haben v.a. die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Vollgeschossen. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für die nördliche Hausgruppe des Bauträgerprojekts konkret vorgegeben. Die Gesamthöhe wird durch im Planverfahren abzustimmende Gesamthöhen bzw. durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Die vorgesehene Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB dient dem Schutz des angestrebten Quartiercharakters und soll einer zu intensiven Nutzung mit Auswirkungen bezüglich Stellplatzbedarf, Straßensystem und der Straße Loheide vorbeugen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen etc.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Diese Baugrenzen regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der einzelnen Bauten in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen werden die Baufenster teilweise relativ eng gefasst.

Die Bauweise wird i.W. als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind je nach Detailregelung Einzel- und Doppelhäuser sowie die Hausgruppe im Norden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Planverfahren örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Mit Blick auf das Gesamtkonzept sollen die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Für die geplante Bebauung ist eine abgestimmte Baugestaltung im Interesse der Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher z.T. eng orientiert an dem noch im Detail abzustimmenden Bauvorhaben des Vorhabenträgers.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Baukörpergestaltung und der Dachlandschaft zu, hierzu werden wie oben dargelegt entsprechende Regelungen im weiteren Verfahren vorgegeben.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dieses hat negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Auch hierzu sollen Regelungen erarbeitet werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Die Fragen der **Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung** etc. werden im Zuge bzw. parallel zum einzuleitenden Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet entwässert heute im Trennsystem und schließt mit den Regen- und Schmutzwasserleitungen an das vorhandene Mischsystem an (kommunale Einleitungsstelle 2/10 mit RÜ Engersche Straße). Für die Regenwasserableitung kann im Plangebiet im Südwesten eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung aus dem Plangebiet vorgesehen werden.

Gemäß Vorinformation des UWB, GB Stadtentwässerung hat der Regenwasserkanal auf der westlichen Seite der Engerschen Straße hydraulische Reserven. Unter Umständen kann das Niederschlagswasser im Trennsystem aus dem Plangebiet ungedrosselt abgeleitet werden. Alternativ käme als weniger sinnvolle Lösung ein Anschluss mit Baumaßnahmen an den Mischwasserkanal in der Loheide in Frage. Einzelheiten sind unter Beachtung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB zu erarbeiten.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die bestehenden Straßen und die geplanten Erschließungsstraßen sicherzustellen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser** ist ebenfalls zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den

Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Im Nordosten kann ggf. auch eine Notzufahrt für die Feuerwehr erforderlich bzw. sinnvoll angelegt werden.

5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Die **umweltrelevanten Fragestellungen** wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft etc. sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Zum Thema Artenschutz ist bereits eine gutachterliche Untersuchung im Vorfeld im Frühjahr 2015 eingeleitet worden, um zu prüfen, ob die Verbote des § 44 Abs. BNatSchG von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sein können und welche Maßnahmen ggf. zu ergreifen sind. Nach dem vorläufigen Stand sind bisher bis Mai 2015 keine besonderen Fragestellungen oder Konflikte v.a. mit einzelnen Vogel- oder Fledermausarten bekannt geworden.

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sogenannten **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte dienen zunächst dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im bzw. für das Plangebiet die zwei Themenkreise **Verkehr** (Verkehrslärm) und **Gewerbe** (Hotel-/Restaurantbetrieb) von Bedeutung. Für diese Fragestellungen wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt:

a) Verkehr (Verkehrslärm)

Die **Engersche Straße** (L 557) grenzt im Westen und Norden an das Plangebiet, die **Vilsendorfer Straße** (L 855) schließt im Nordwesten an die Ampelanlage an. Beide sind als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen eingestuft. Die erheblichen Emissionen, die von diesen Straßen auf die westliche und nördliche Bauzeile im Plangebiet einwirken, sind im weiteren Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Schallschutzmaßnahmen sind dort erforderlich.

Geplant sind nach heutigem Stand im Westen und Norden durchgehende, ca. 3 m hohe, aber einzugrünende Schallschutzwände, falls möglich auch in Kombination mit Carport-/Garagenanlage für die Hausgruppe im Norden sowie passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrisslösungen an bzw. in den Gebäuden. Das Plankonzept umfasst die Festlegung des nördlichen MFH-Riegels als vorgezogene und schallmindernde Bebauung, so dass die südlich ausgerichteten (Wohn-) Fassaden und die anschließenden Baugrundstücke sehr gut abgeschirmt werden können. Die rechtliche Sicherung der frühzeitigen Bebauung wird im Verfahren erforderlich (= Erschließungsmaßnahme für das südliche Plangebiet).

Die vorgeschlagene Schallschutzwand mit 3 m Höhe (gemessen über Höhe Wohnbaufläche) schirmt im Westen die Freiraumbereiche und Erdgeschosszonen der dort geplanten Doppelhäuser soweit ab, dass zwar nicht die idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten werden können, wohl aber tags und i.W. auch nachts die Mischgebietswerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Somit ist in diesen Bereichen wie in Mischgebieten ebenfalls gesundes Wohnen ohne Einschränkung gegeben. Die Obergeschosse unterliegen jedoch höheren Belastungen und erfordern passive Schutzmaßnahmen mit Grundrisslösungen und baulichem Schallschutz am Gebäude. Hier sind im Verfahren nach Vorliegen der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB die konkreten Anforderungen und Maßnahmen abzustimmen und Abwägungsentscheidungen zu treffen. Das städtebauliche Konzept ist ggf. anzupassen.

Der mittlere und östliche Bereich des Plangebiets ist ansonsten auch aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich gut für das Planungsziel geeignet. Die Richtwerte tags/nachts für WA gemäß DIN 18005 werden hier überwiegend eingehalten (v.a. EG, 1. OG).

b) Gewerbe (Hotel-/Restaurantbetrieb)

Im Nordosten schließt auf dem Grundstück 628 ein expandierender **Hotel- und Restaurantbetrieb** an. Die wesentlichen Geräuschquellen des Hotel- und Restaurantbetriebs sind Parkplatzgeräusche, Zufahrt zur Tiefgarage, Biergarten, Lüftungstechnik und Anlieferung. Durch dieses Emissionsverhalten können Belästigungen für die weitere Entwicklung im Plangebiet entstehen. Derzeit werden dort diese Fragestellungen und eventuelle zusätzliche Baukörper geprüft, zum Entwurf können weitere Einzelheiten abgestimmt werden.

6. Bodenordnung

Das Planvorhaben wird von der Eigentümerfamilie betrieben. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist abgeschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (Schallgutachten, Artenschutz).

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans werden darüber hinaus voraussichtlich ein Quartierplatz als öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün in Höhe der südöstlichen Zufahrt planerisch

vorbereitet. Langfristig fallen für Unterhalt und Pflege dieser Grünflächen sowie ggf. bei einer öffentlichen Regenrückhaltung Kosten für die Stadt Bielefeld an.

Die Randeingrünung im Norden und Westen mit Schallschutzanlage soll in privater Hand verbleiben.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächen in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und randlicher Grünstreifen (ca. 0,11 ha)	1,90
Öffentliche Grünfläche, ca.	0,06
Verkehrsflächen, ca.	0,30
- <i>Öffentliche Straßen, ca.</i>	<i>0,26</i>
- <i>Private Planstraße (ohne Binnenerschließung), ca.</i>	<i>0,04</i>
Versorgungsfläche, Regenwasserrückhaltung ca.	0,04
Gesamtfläche Plangebiet	2,30

* Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan-Vorentwurf im Maßstab 1:500

Bielefeld, im Mai 2015

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück