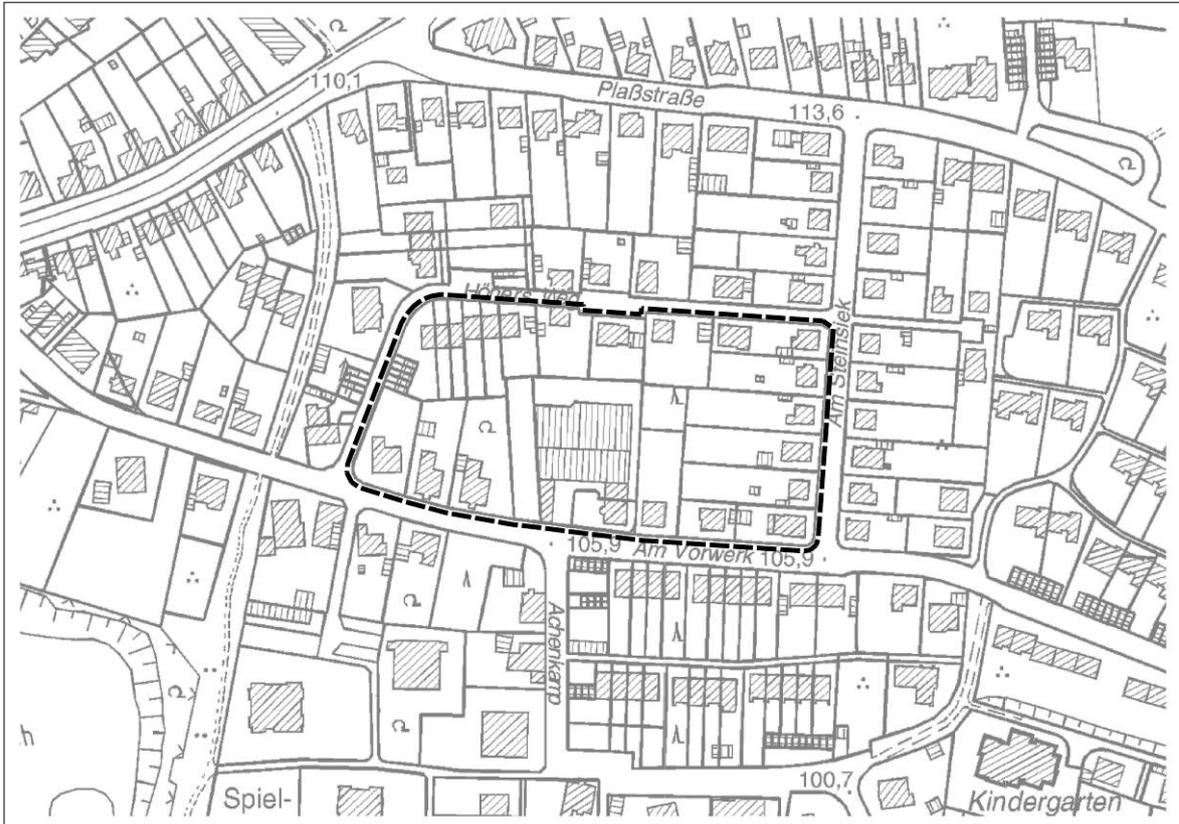


B**Teil B
Bebauungsplan Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ – Vorentwurf (Stand
Juli 2015)**

- Übersichtsplan
- Begründung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“



Teil B

Vorentwurf

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Begründung**

Stand: Juli 2015

Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Anlass der Planung.....	4
2. Abgrenzung des Plangebietes im Stadtbezirk Schildesche.....	5
3. Verfahren.....	5
4. Bestandssituation	5
5. Planungsrechtliche Situation	6
6. Planungsziele und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	9
7. Planungs- und Erschließungskonzept	10
8. Ver- und Entsorgung	12
9. Umweltbericht.....	12
10. Altlasten.....	12
11. Artenschutz.....	13
12. Flächenbilanzierung.....	13
13. Finanzielle Auswirkungen	13

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines und Anlass der Planung

Es ist auf Antrag eines Grundstückseigentümers beabsichtigt, für den Teilbereich nördlich der Straße „Am Vorwerk“ im Stadtbezirk Bielefeld-Schildesche die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Neuaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für eine kleinteilige Wohnbebauung. Das Umfeld ist schon vollständig durch vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die betreffende Fläche ist ein ehemaliges Firmengelände, welche bislang durch einen Gewerbebetrieb genutzt ist. Die gewerbliche Nutzung soll nunmehr aufgegeben werden. Das frei werdende Grundstück ist aber nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/24.00 nur bedingt baulich nutzbar. Daher ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ notwendig.

Im Sinne einer zweckmäßigen Abgrenzung des Bebauungsplanes und wegen möglicher Wechselwirkungen sollen die Nachbargrundstücke innerhalb des Straßenblocks einbezogen werden, sodass sich eine Plangebietsgröße von ca. 18.500 m² ergibt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden.

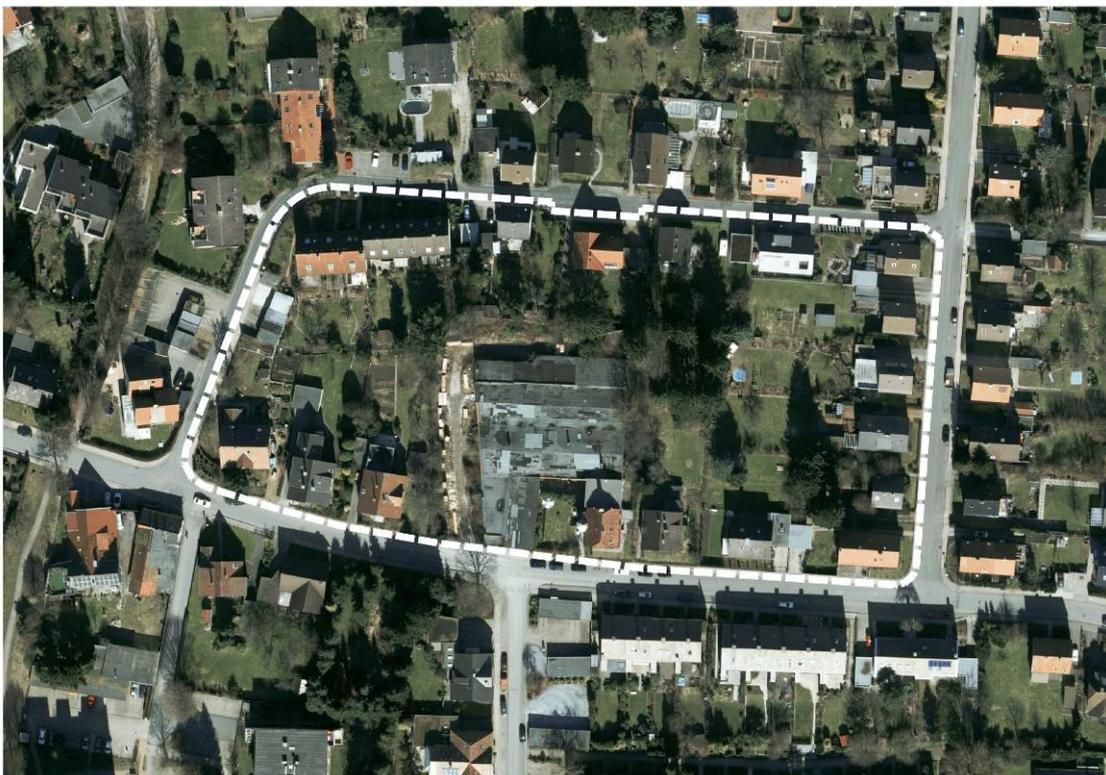


Abbildung 1: Luftbild

2. Abgrenzung des Plangebietes im Stadtbezirk Schildesche

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Schildesche (Gemarkung Bielefeld, Flur 52 und 55) zwischen den Straßen „Am Vorwerk“ im Süden, „Höners Weg“ im Westen und Norden sowie „Am Steinsiek“ im Osten.

Die gesamte Flächengröße des so abgegrenzten Änderungsbereiches beläuft sich auf ca. 1,85 ha. Der verbindliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

3. Verfahren

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung und Umnutzung von heute bereits überwiegend gewerblich genutzten und versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen, da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Da sich das gewerblich genutzte Grundstück in einem bebauten Bereich befindet und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Interesse an der Überplanung dieses innerstädtischen Areals hat, so dass die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen gegeben werden soll.

4. Bestandssituation

Der ca. 1,85 ha große Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ befindet sich in einem Wohngebiet (planungsrechtlich: Allgemeines Wohngebiet WA).

Der Blockinnenbereich des Plangebietes stellt sich zurzeit noch als Gewerbefläche dar, die mit flachen Hallen, Büros und Außenlagerflächen bebaut ist und zur Produktion von speziellen Verpackungen (Kartonagen) genutzt wird. Diese Gewerbefläche ist von einer Randbebauung entlang der vorhandenen Straßen mit mehreren Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise umschlossen.

Bis auf verschiedene, nicht schutzwürdige Gehölze auf den rückwärtigen Grundstücks-
teillflächen des Gewerbebetriebes, ist keine nennenswerte Vegetation auf dem Fabrikgelände
vorhanden. Auf den angrenzenden Grundstücksflächen, neben dem Blockinnenbereich,
befinden sich private Hausgärten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine
gewerbegebietstypische und sein Umfeld überwiegend eine wohngebietstypische Nutzung
aufweisen. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird und ein Gewerbegebiet an der Stelle
aus planerischen Gründen (z.B. Immissionsschutz) nicht angemessen ist, wird eine
Neuausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ angestrebt. Weitere
Einzelheiten sind aus dem Bestandsplan zu entnehmen.



Abbildung 2: Bestandsplan

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

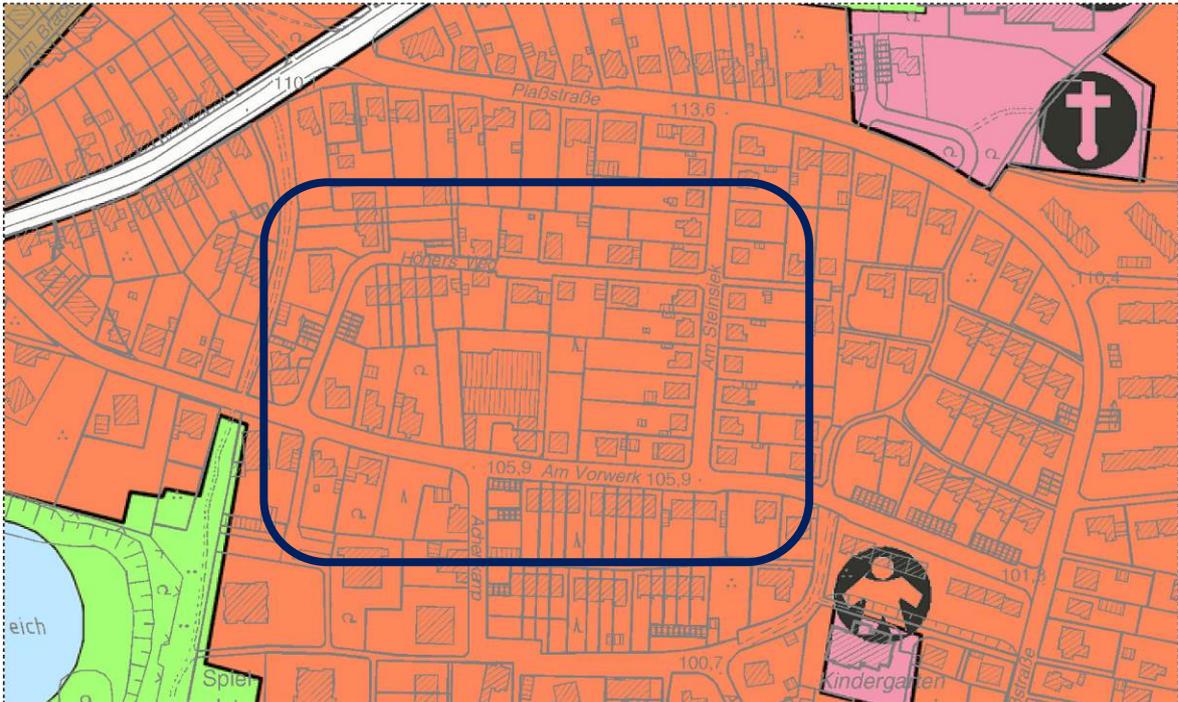


Abbildung 3: Flächennutzungsplandarstellung

5.2 Bisherige planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan Nr. II/2/24.00

In dem seit 13.06.1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/24.00 „Rappoldstraße“ und in der seit dem 18.09.1965 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.00 „Rappoldstraße“ ist der angefragte Grundstücksbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 1962 ausgewiesen. (s. Abb. 4)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche textliche und zeichnerische Festsetzungen geregelt, die für die unterschiedlichen Teilbereiche wie folgt zusammengefasst werden:

Südliche Teilflächen (entlang der Straße „Am Vorwerk“)

- Unterschiedlich breite, straßenbegleitende durchgehende Vorgartenflächen
- 12 m tiefe Baufelder mit Erweiterung um ca. 4 m in den rückwärtigen Bereichen (Anbauzone)
- II Vollgeschosse
- Einfamilienhausbebauung
- Dachneigung 30 – 35°

Westliche Teilflächen (entlang der Straße „Höners Weg“)

- Unterschiedlich breite, straßenbegleitende Vorgartenflächen, die durch eine Zufahrt unterbrochen sind
- Gemeinschaftsstellplätze für die angrenzenden Reihenhäuser

Nördliche Teilflächen (entlang der Straße „Höners Weg“)

- Unterschiedlich breite, straßenbegleitende durchgehende Vorgartenflächen

- 12 m tiefe Baufelder mit Erweiterung um ca. 4 m in den rückwärtigen Bereichen (Anbauzone)
- II Vollgeschose
- Eine Reihenhaushausgruppe ohne zusätzlichen Baustreifen
- Einfamilienhäuser
- Drei überbaubare Flächen
- Dachneigung 30 – 35°

Östliche Teilflächen (entlang der Straße „Am Steinsiek“)

- Gleich breite, straßenbegleitende durchgehende Vorgartenflächen
- Einfamilienhäuser
- I Vollgeschoss
- Dachneigung 48-52°

Die straßenbegleitenden überbaubaren Bereiche sind als erweiterte „Anbauzone“ in einer Tiefe von 4 m, zu den bereits bestehenden Baustreifen von 12 m ergänzt und mit Vorgartenflächen in unterschiedlicher Breite entlang der Erschließungsstraßen angeordnet worden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/2/24.00 „Rappoldstraße“ sieht für das Plangebiet eine Blockrandbebauung vor. Die innenliegende Fläche ist als nicht-überbaubare Fläche festgesetzt und steht einer baulichen Nutzung des Blockinnenbereiches entgegen. Auch ist eine innere Erschließung des Gebietes durch öffentliche oder private Straßen nicht vorgesehen.

Deshalb ist im Zuge der Neuaufstellung auch die verkehrliche Erschließung für eine zukünftige Blockinnenbebauung mit Wohngebäuden zu regeln.

Aus den vorstehenden Gründen soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass eine ergänzende Wohnbebauung (Nachverdichtung) im Blockinnenbereich realisiert werden kann.

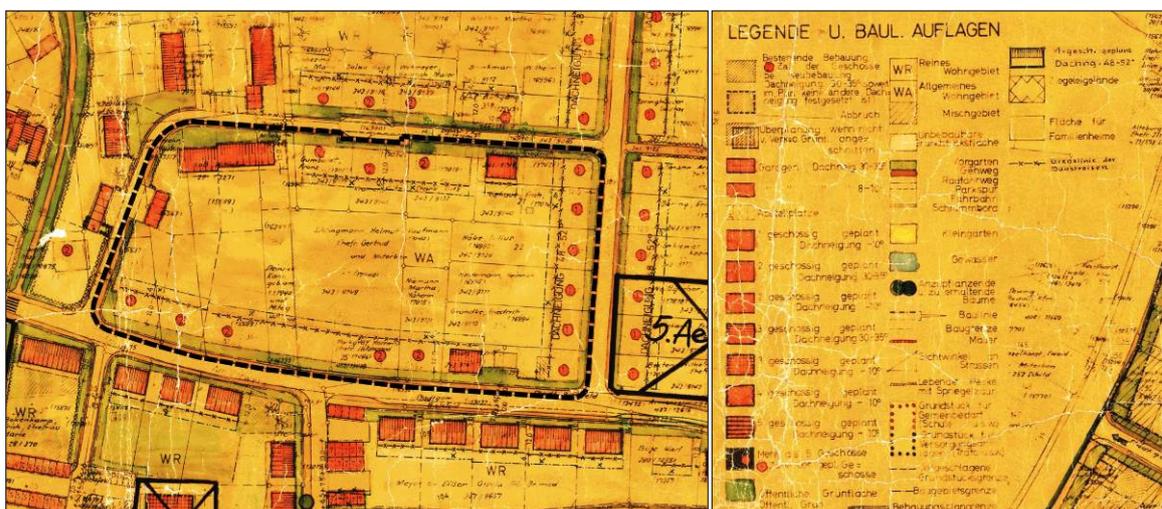


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan II/2/24.00

6. Planungsziele und städtebauliche Rahmenbedingungen

Es ist beabsichtigt, auf dem ehemaligen Firmengelände im Blockinnenbereich sowie auf den vorhandenen Wohnbaugrundstücken im direkt angrenzenden Umfeld eine zusätzliche, kleinteilige Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierbei ist an 1-2 geschossige Einzel-, ggf. auch Doppelhäuser gedacht, die über einen Stichweg erschlossen werden sollen, der mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug abschließt.

Neben dem zukünftig aufgegebenen Gewerbegrundstück befinden sich angrenzend im Blockinnenbereich an der Straße „Am Steinsiek“ Bestandsgrundstücke, die eine Größe von je etwa 1.000 m² aufweisen. Diese eignen sich grundsätzlich ebenfalls für eine zusätzliche Bebauung. Deshalb soll im Aufstellungsverfahren geprüft werden, inwieweit hier von Nachbarn ein Interesse an einer zusätzlichen Bebauung gegeben ist und wie diese Bauwünsche am besten in die weitere Planung aufgenommen werden können.

Aus Anlass der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes wurde deshalb im Vorfeld die städtebauliche Situation untersucht und in einem Analyseplan dargestellt. Hierzu wurden Planungsvarianten durchgespielt, die eine mögliche Entwicklung des Areals aufzeigen.

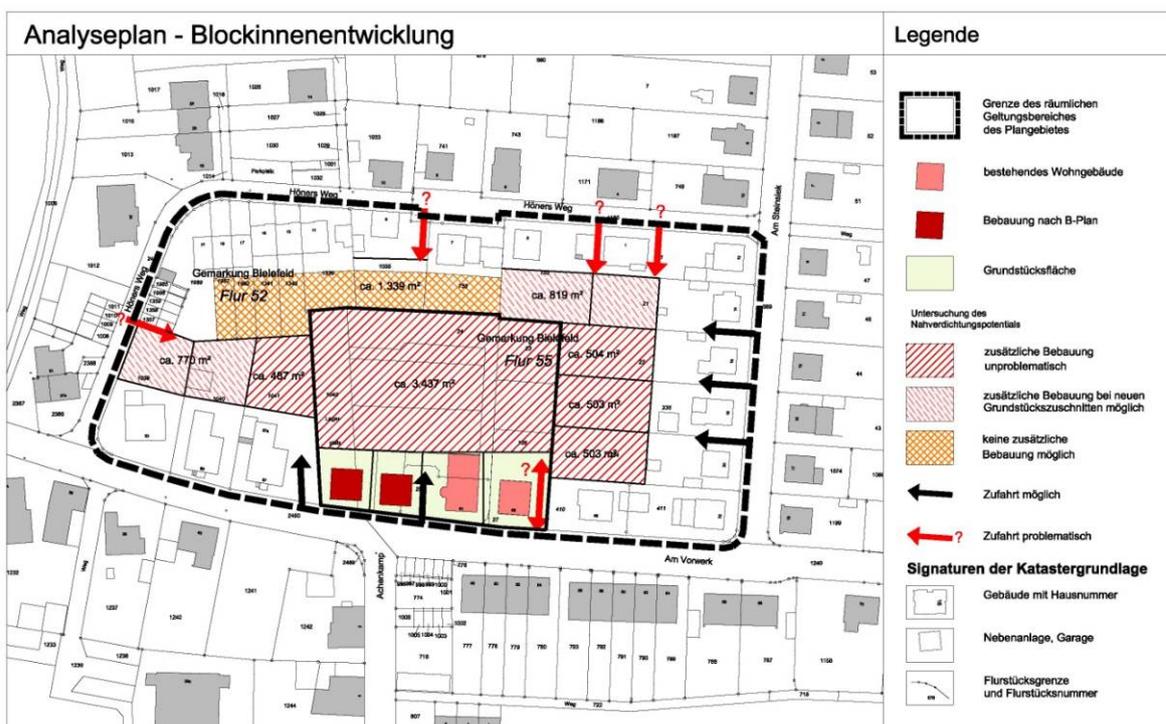


Abbildung 5: Analyseplan

Der Analyseplan zeigt, welches Nachverdichtungspotenzial der gesamte Geltungsbereich für eine zukünftige Entwicklung aufweist. Dabei ist festzuhalten, dass neben der Gewerbefläche auf mehreren Grundstücken eine zusätzliche Bebauung möglich wäre. Lediglich im Norden sowie Nordwesten ist eine zusätzliche Bebauung aufgrund der kleineren Grundstücke nicht bzw. kaum möglich.

Eine Erschließung von geeigneten rückwärtigen Teilflächen im Süd-Westen sowie im Osten könnte über die Vordergrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Rechte) erfolgen.

7. Planungs- und Erschließungskonzept

Gegenwärtig ist der Blockinnenbereich durch den künftig abgängigen Gewerbebetrieb genutzt (s. Bestandsplan Kap. 4). Bedingt durch die Aufgabe des Standortes besteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung für den o.g. Bereich. Dadurch, dass für den Blockinnenbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und sich diese Nutzung im direkt angrenzenden städtebaulichen Umfeld wiederfindet, ist eine Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen anzustreben. Entwicklungspotentiale auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken sollen mit berücksichtigt werden.

Für die o.g. Entwicklung wurden Planungsvarianten erarbeitet. Nach Auswertung der Vor- und Nachteile unterschiedlichster Varianten, wurde sich für die in Abbildung 6 dargestellte Variante entschieden.

Die städtebaulich zweckmäßigste und weitgehend ohne Verhandlungen über Umlegung oder Verkauf von Flächen für eine gemeinsame innere Erschließung umsetzbare Planung, sieht eine Erschließung möglichst vieler Teilflächen über eine neue kurze Planstraße mit Wendeanlage vor, wobei sich folgende Gesichtspunkte ergeben:

- Kurze Erschließung als Privatstraße mit einer ausreichenden Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
- Über die ehemalige Gewerbefläche hinaus werden durch die Stichstraße 4 Grundstücke zusätzlich erschlossen
- Gute Aufteilung der Baugrundstücke möglich (Flächengrößen bei DH ab 360 m² und für EFH ab 460 m²)
- Es besteht die Möglichkeit, die Planung als Angebotsplanung in mehreren Abschnitten durchzuführen.
- Es entsteht an einigen Baugrundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe mit Grundstückszuwegungen über die Vordergrundstücke.
- Für diese Grundstücke müsste die Lage der Zuwegungen (GFL-Rechte) im Zuge des weiteren Verfahrens eine Abstimmung erfolgen.
- Einigung mit den Grundstücksnachbarn wegen eines Flächenzukaufs für die an die Wendeanlage angrenzenden Grundstücke sinnvoll, ansonsten verbleiben nicht nutzbare Restflächen.



Abbildung 6: Vorzugsvariante Gestaltungsplan

Zusammenfassung:

Ausschlaggebendes Kriterium für die Vorzugsvariante ist die optimierte bauliche Nutzung des Blockinnenbereiches des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Es werden unterschiedliche Grundstücksgrößen vorgesehen, die verschiedene Interessenten bedienen sollen. Dabei wird der Blockinnenbereich der ehemaligen Kartonagenfabrik durch eine Stichstraße, die von der Straße „Am Vorwerk“ im Süden, die mit einer Wendemöglichkeit endet, erschlossen. Für die Flurstücke Nr. 21 Flur 55, Gemarkung Bielefeld sowie Nr. 1040 Flur 52, Gemarkung Bielefeld ist je ein GFL-Recht erforderlich. Durch die Festsetzung des Anliegerweges und der GFL-Rechte wird die Erschließung für alle neuen Flurstücke gesichert und möglichst wenig zusätzliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Dadurch, dass bei der Realisierung dieser Lösung die Grundstückeigentümer nicht insgesamt aufeinander angewiesen sind und jeweils ihre Teilflächen unabhängig voneinander erschließen, nutzen und bebauen können, ist eine einfache und zeitnahe Umsetzung der Planung sichergestellt.

Für das Bauleitplanverfahren soll deshalb diese Variante weiterverfolgt werden.

Im Plangebiet sollen, je nach Teilfläche und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Einzel-, Doppelhäuser und auf einer Fläche wie im Bestand auch eine Reihenhauszeile zulässig sein. Die Wohngebäude sollen max. 2 Vollgeschosse haben, ggf. sind im weiteren Verfahren ergänzende Festlegungen zur Gebäudehöhe (zum Beispiel als Festsetzung der Trauf- und / oder Firshöhe) und zur Gestaltung zu treffen. Weiterhin sollen im Blockinnenbereich je Wohngebäude nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein, um eine zu hohe Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser in dem durch kleinteilige Bestandsbebauung

vorgeprägten städtebaulichen Umfeld zu vermeiden. Die Bebauung soll sich verträglich in die umgebenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen einfügen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke entlang des Blockrandes sind stadttechnisch voll erschlossen.

Zur Versorgung des Blockinnenbereiches mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. In den angrenzenden Straßen sind entsprechende Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden. Da auch die Flächen des Blockinnenbereiches im Bestand bereits überwiegend bebaut sind, sollte die grundsätzliche Machbarkeit der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung gegeben sein.

Weitere Einzelheiten werden im weiteren Verfahren geklärt.

9. Umweltbericht

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der Neuaufstellung der Umweltzustand des Planbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht erheblich nachteilig beeinflusst wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Dokumentation der Ergebnisse in einem Umweltbericht) verzichtet. Die Umweltbelange sind jedoch weiterhin im weiteren Verfahren zu ermitteln, zu bewerten sowie abzuwägen, soweit diese bei der vorliegenden Planung von Relevanz sind.

10. Altlasten

Durch die ehemalige gewerbliche Vornutzung in Form einer Kartonagenfabrik, war es nicht auszuschließen, dass evtl. Altlasten vorhanden sind. Für eine fachgutachterliche Aussage wurde im Vorfeld des geplanten Rückbaus das Consultingbüro DENKER UMWELT im Rahmen einer Umweltrisikoprüfung mit einer ersten Beurteilung der Risiken durch Altlasten, Auffüllböden und Gebäudeschadstoffe beauftragt.

In Bezug auf den unterlagernden Boden ergab sich aus den Bauakten und aus der Begehung kein Verdacht auf ein erhöhtes Altlastenpotential. Nach dem Rückbau der Gebäude und der Bodenplatte ist der Boden durch einen Fachgutachter zu begutachten. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist nach BBodSchV ein Nachweis der Nutzungsverträglichkeit zu führen. Dieser erfolgt nach dem Rückbau der Gebäude und der Bodenplatte durch Entnahme und Analyse von Oberflächenmischproben nach BBodSchV.

11. Artenschutz

Auch wenn die Fläche im Siedlungsraum liegt, könnten für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ an der Straße Am Vorwerk die Belange des Artenschutzes berührt sein.

Der Einwirkungsbereich liegt auch im Bereich privater Garten- und Freiflächen und somit ist nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben.

Im Zuge der weiteren Planungen ist daher eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

12. Flächenbilanzierung

Verkehrsflächen:

Anliegerweg (geplant): 798 m²

Zufahrten:

GFL-Rechte (geplant): 168 m²

Wohnen:

Grundstücksfläche (Bestand): 10.208 m²

Grundstücksflächen (geplant): 7.370 m²

Gesamtfläche: 18.545 m²

Es sind bei der Bebauung aller in Frage kommender Flächen max. **14 Wohngebäude** geplant.

Bei max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (je EFH; je DHH) ergeben sich rechnerisch maximal 28 WE.

13. Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/24.01 „Wohnen Am Vorwerk“ sowie für eventuell erforderliche Gutachten soll vom Antragsteller getragen werden. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Bielefeld, den 22.07.2015