

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 Juli 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

Im Bereich Engersche Straße / Loheide liegt der Betriebsstandort eines Bielefelder Familienunternehmens. Dieser Standort im Grenzbereich der Stadtbezirke Jöllenbeck und Schildesche grenzt räumlich an den nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Schildesche an. 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 befindet sich 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 Jöllenbeck 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 soll für den Bebauungsplan Nr. II/V 8 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt werden, um die weiteren Abwägungsmaterialien zu sammeln. Ebenso wird frühzeitig die Ämter- und Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 BauGB durchgeführt. 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 Jöllenbeck 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 626, 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 Maße 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 Gehölzbestands 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 Johannesbach 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 Johannesbachs 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 und Versiegelung im Bereich der Gewerbenutzung aber kaum noch 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 denkmalschutzrechtliche Bestimmungen insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern verwiesen. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

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 Reihenhausgruppe 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

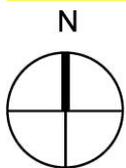
Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Folgenutzung und für die künftige städtebauliche Ordnung des im Siedlungsgrundriss liegenden Gewerbestandorts getroffen werden. Übergeordnetes 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 vorgelegt, die i.W. auf einer 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 Bebauungsplan-Verfahrens 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 für Kfz an die Engersche Straße (L 557) im Norden vor. Dabei wird der bestehende Anschluss an die Loheide, der bisher der Erschließung des Betriebsstandorts der Fa. Verse dient, aufgegriffen und neu gestaltet. Die Umlaufschranke nach Süden wird zwecks Verkehrsvermeidung auf der südlichen Loheide mit Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen und aufgrund der kritischen Einmündung der Loheide im Süden in die Engersche Straße beibehalten. Für Fußgänger und Radfahrer besteht hierüber aber eine gute Anbindung nach Süden Richtung Ortskern Schildesche, Bushaltestelle etc. Im Nordwesten wird ein Durchgang für Fußgänger zur Ampelkreuzung

Engersche Straße/Vilsendorfer Straße aufgenommen, um hier eine verkehrssichere Querung der L 557 auch in Richtung Norden zu ermöglichen. Im Plangebiet selbst sind Gehrechte für die Allgemeinheit von der Durchquerung der versetzten Schallschutzwand bis zur öffentlichen Planstraße aufzunehmen.

Nachfolgend zeigt der Städtebauliche Rahmenplan (Stand 13.07.2015) das Erschließungskonzept und die geplanten Grundstücksentwicklungen, deutlich wird auch die mögliche umfassende Zahl an Stellplatzmöglichkeiten mit Garagen und vorgelagerter Aufstellzone davor auf den Baugrundstücken:



Die Planung umfasst 23 Baugrundstücke, die mit ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut werden sollen. Der Randbereich im Westen soll im Gegensatz zu den bisherigen Planungen aus Schallschutzgründen bei einer 3 m hohen Schallschutzwand nur noch eingeschossig mit 4 Einzelhäusern bebaut werden (Bungalowtyp). Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für diese 23 Gebäude, die i. W. als Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, bei rund 540 m². Da ggf. eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung oder für familienbedingte Sondersituationen für sinnvoll gehalten wird und zulässig sein soll, werden maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Ggf. sind so im Einzelfall auch einzelne Zweifamilienhäuser möglich.

Das ergänzende Doppelhausgrundstück im Zufahrtbereich hat eine Größe von ca. 650 m²; dort ist aber je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig, bei einem Einzelhaus alternativ entsprechend 2 Wohneinheiten. Diese Größen bzw. die Bebauungsdichte sind somit also als wenig verdichtet für städtische Gebietsentwicklungen zu bezeichnen. Aufgrund der Lage und der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit dem bestehenden Betrieb (Mobilisierung versiegelter Flächen) sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept an diesem Standort jedoch für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser sollen insgesamt einheitlich in Baugruppen mit Flachdach (maximal 5° Neigung) und flach geneigten Pultdächern (maximal 10° Neigung) errichtet werden. Die einzelnen Baugruppen umfassen aus städtebaulichen und architektonischen Gründen jeweils gemeinsame Gestaltungsziele und Nutzungsmaße. Das Architekturbüro ist frühzeitig für die Objektplanung eingebunden worden und bereitet eine aufeinander abgestimmte Formensprache und Materialität etc. vor.

Die Bauzeile im Norden mit den drei Mehrfamilienhäusern dient als abschirmende Riegelbebauung gegenüber der L 557 im Norden und soll zweigeschossig mit Staffelgeschoss und - wie die Einzelhäuser - einheitlich und mit Flachdach oder flach geneigtem Dach gestaltet 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.

Im Bereich der Einzelhäuser sind überwiegend Doppelgaragen/-carports geplant. Hinzu kommt die Freihaltezone von 5 m vor den Zufahrten, so dass hier je Baugrundstück ein bis zwei zusätzliche Stellplatzoptionen bestehen. Über diese umfassenden privaten Stellplatzmöglichkeiten hinaus sind in der Verkehrsfläche (voraussichtlich Tempo 30-Zone als Mischfläche) nach Vorabstimmung mit dem Amt für Verkehr mindestens 20 Stellplatzoptionen gegeben (siehe beispielhafter Eintrag zur Verdeutlichung im Rahmenplan). Über den Bebauungsplan hinaus ist in der Objektplanung der MFH nunmehr eine Tiefgarage mit ca. 35-40 Stellplätzen geplant. Zusätzlich sollen noch ca. 20 Stellplätze ebenerdig im Norden angeordnet werden. In der Summe ist also eine sehr gute Stellplatzversorgung im Plangebiet zu erwarten.

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 soll auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgen, damit die Abwägungsgrundlagen weiter erarbeitet werden können. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter etc. im Sinne des § 4(1) BauGB werden zudem die jeweiligen fachlichen Anforderungen gesammelt. 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, 3 m hohe Schallschutzwände (über Wohnbaufläche), falls möglich auch in Kombination mit Nebenanlagen 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 im Nordosten 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 sowie an den Ergebnissen der Bürger- und Behördenbeteiligung 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 Gebäudehöhe wird durch konkrete Regelungen zur Gesamthöhe und zu Traufhöhen begrenzt, die gemäß Objektplanung der Architekten für die einzelnen Baugruppen entwickelt worden sind.

Die Festsetzung der **höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte wurde bereits in Kapitel 5.1 erläutert und dient dem Schutz des angestrebten Quartiercharakters. Durch diese Begrenzung soll einer zu intensiven Nutzung mit ggf. erheblichen Auswirkungen z.B. auch auf den Stellplatzbedarf, auf das Straßensystem und auf die Straße Loheide (zu vermeidender Parksuchverkehr) vorgebeugt werden.

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 Bau-

ten 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 i.W. die 23 Einzelhäuser im südlichen und mittleren Bereich sowie ein Einzel- oder Doppelhaus im Südosten und 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. Über die Begrenzung der Dachlandschaft auf Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer hinaus werden hierzu, wie oben dargelegt, weitere Regelungen zur Entwurfsberatung 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. Der Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung etc. entwässert heute im Trennsystem und schließt mit den Regen- und Schmutzwasserleitungen an das vorhandene Mischsystem an (kommunale Einleitungsstelle 2/10 mit RÜ Engersche Straße).

Gemäß Vorinformation des UWB, GB Stadtentwässerung hat der Regenwasserkanal auf der westlichen Seite der Engerschen Straße hydraulische Reserven vor Einleitung in den Johannisbach kurz vor dem Obersee. Das Niederschlagswasser kann im Trennsystem aus dem westlichen Plangebiet ungedrosselt abgeleitet werden. Ergänzend kommt für das östliche Plangebiet ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Loheide in Frage. Die städtischen Fachämter und der Umweltbetrieb haben bereits die Rahmenbedingungen geprüft, ein Fachbüro wurde schon eingeschaltet.

Eine Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet über ein Rückhaltebecken wird danach entgegen den ersten Überlegungen nicht mehr für sinnvoll und erforderlich gehalten. Die konkreten Einzelheiten sind im Zuge der Straßenbau- und Entwässerungsplanung nach Einleitung des Planverfahrens zu erarbeiten.

Zur **Energieversorgung** ist nach dem heutigen Stand als Primärenergie Gas vorgesehen. Die Gebäude sollen mit einer kompakten Grundrissgestaltung und im Niedrigenergiestandard errichtet werden. Die Südausrichtung der Grundstücke mit einem leichten Gefälle

des Geländes nach Süden hin ist optimal für die Nutzung von Solarthermie/Photovoltaik. Bei den Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern sind die PV-Anlagen entsprechend in die Dachgestaltung einzubinden.

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 Juli 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 Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Schallschutzmaßnahmen sind dort erforderlich.

Geplant ist im Westen und im Norden ein Maßnahmenpaket mit vorbeugenden sowie mit aktiven und passiven Schutzvorkehrungen. Erforderlich ist zunächst aktiver Schallschutz entlang der L 557. Nach den städtebaulichen Prüfungen im Vorfeld wird eine ca. 3 m hohe Schallschutzwand mit zur L 557 vorgeschaltetem Grünstreifen (4 m Breite im Vorentwurf ohne Böschung auf der Parzelle der L 557 selbst) noch für städtebaulich verträglich gehalten.

Diese Schallschutzwand mit 3 m Höhe (gemessen über Höhe Wohnbaufläche) schirmt im Westen die Freiraumbereiche und Erdgeschosszonen der dort geplanten Gebäude soweit ab, dass zwar nicht die idealtypischen Orientierungswerte für WA gemäß Beiblatt zur DIN 18005⁴ eingehalten werden können, wohl aber tags und nachts die Mischgebietswerte gemäß DIN 18005 entlang der östlichen Partie der Südfassaden der geplanten Gebäude, so dass hier gesundes Wohnen nach DIN 18005 gegeben ist. Darüber hinaus ist weiter nach Westen gesundes Wohnen gemäß 16. BImSchV⁵ möglich, was insgesamt in diesem planerischen Einzelfall und unter Beachtung der bereits angedachten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) und erfolgten planerischen Anpassungen (Verzicht auf Doppelhausbauweise, Verzicht auf 1. OG) insgesamt noch vertretbar ist.

Obergeschosse in dieser Bauzeile würden jedoch deutlich höheren Belastungen unterliegen und entweder eine deutlich höhere Schallschutzwand oder umfassende passive Schutzmaßnahmen mit Grundrisslösungen und baulichem Schallschutz am Gebäude erfordern. Eine rund 5 m hohe durchgehende Schallschutzwand wird auf dieser Länge im Westen und Norden für städtebaulich nicht verträglich gehalten. Daher ist hier im Gegensatz zu früheren Plankonzepten nunmehr vorgesehen, diese Bauzeile nur eingeschossig (ohne Staffelgeschoss) mit flachem Dachaufbau zu gestalten.

Das Plankonzept umfasst zudem die Festlegung des nördlichen MFH-Riegels mit passiven Schallschutzmaßnahmen und Grundrisslösungen an bzw. in den Gebäuden sowie die Errichtung der MFH-Gruppe 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 (= MFH-Riegel als schallmindernde Erschließungsmaßnahme für das südliche Plangebiet).

Der mittlere und östliche Bereich des Plangebiets ist im Ergebnis 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).

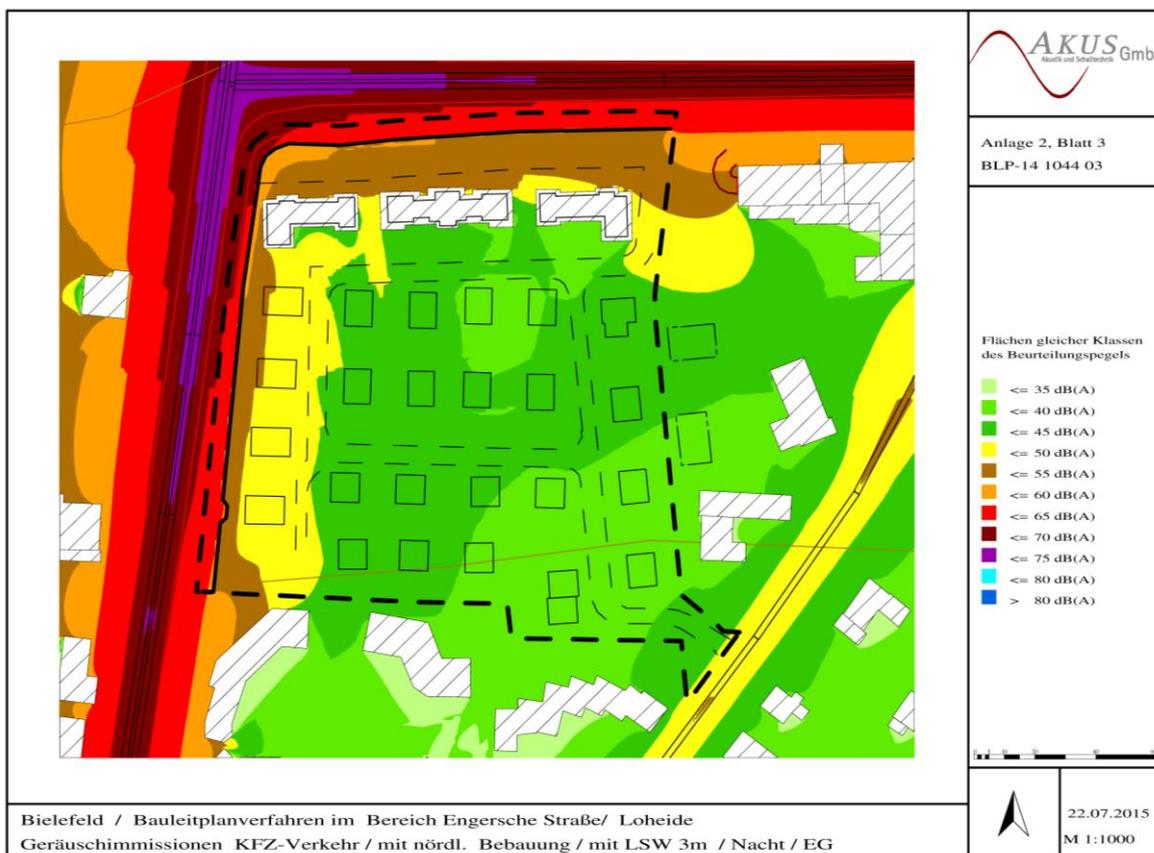
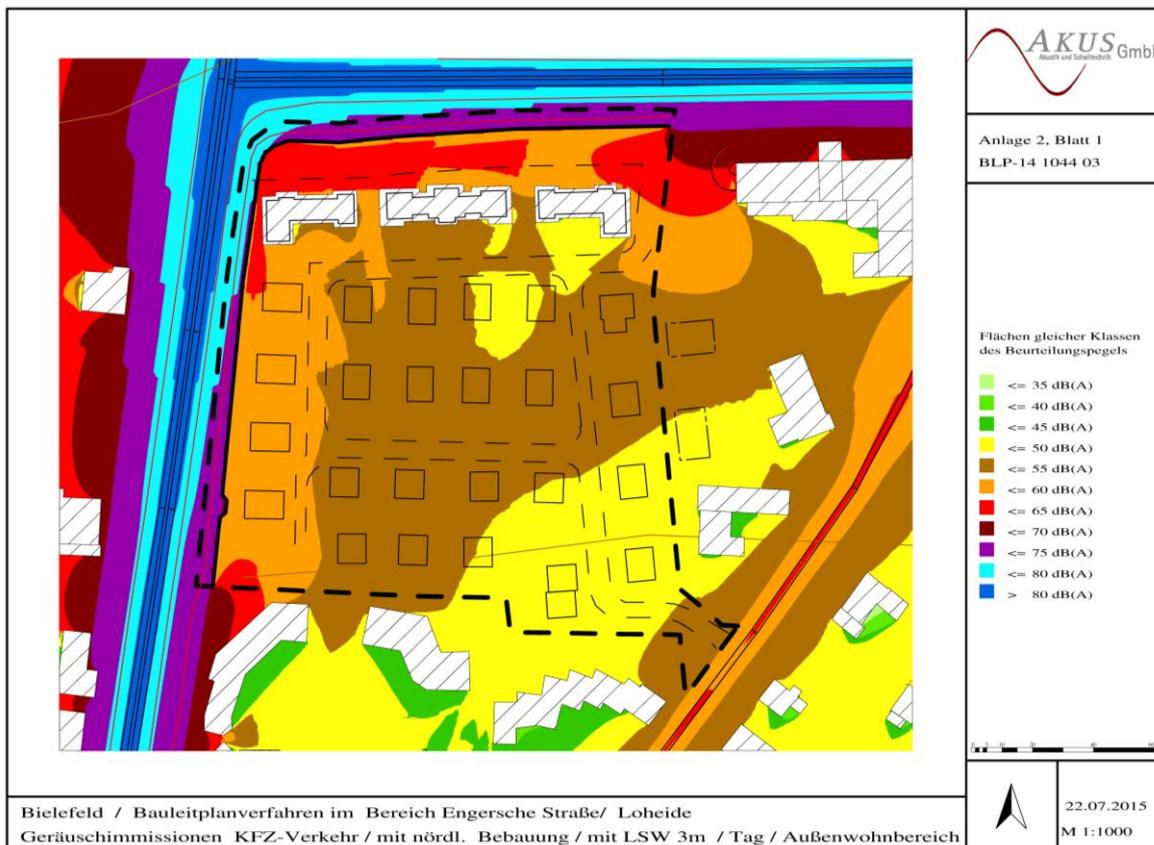
Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass mit diesem Maßnahmenkonzept eine sinnvolle und fachgesetzlich wie städtebaulich in der Abwägung vertretbare Lösung gefunden werden kann. Nachfolgend sind die insbesondere für die westliche Bauzeile besonders wichtigen Berechnungen für den Außenwohnbereich tags (= bis 22.00 Uhr) und für das Erdgeschoss (Bemessungshöhe 2,8 m) beigefügt.

Zum Planentwurf sind auf dieser Grundlage nach weiterer Abstimmung mit den fachlich Beteiligten ergänzende Detailregelungen als textliche Festsetzungen aufzunehmen.

⁴ Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“: Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) für WA sind tags/nachts 55/45 dB(A), für MI/MD tags/nachts 60/50 dB(A).

Hinweis: Auch in Mischgebieten ist gemäß BauGB Wohnen allgemein zulässig und „gesundes Wohnen“ gegeben. Hier besteht in der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum für die Kommune.

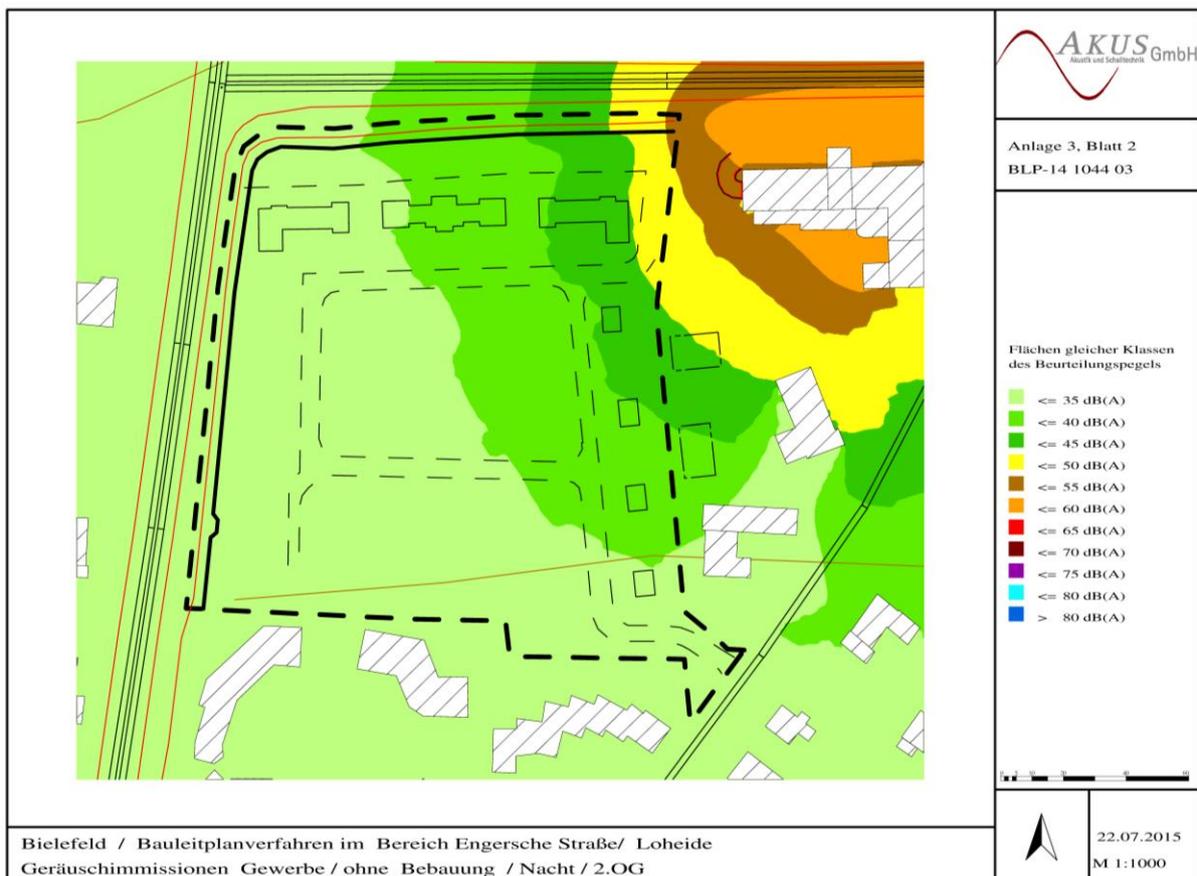
⁵ 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung): Immissionsgrenzwerte für WR/WA sind tags/nachts 59/49 dB(A) und für MI/MD/MK tags/nachts 64/54 dB(A).



Schalltechnische Berechnungen: Geräuschimmissionen Kfz-Verkehr mit Bauriegel und LS-Wand 3 m
Ergebnis für Außenwohnbereiche tags, Erdgeschoss nachts, Akus GmbH, 22.07.2015, Verkleinerung

b) Gewerbe (Hotel-/Restaurantbetrieb)

Im Nordosten schließt auf dem Grundstück 628 ein **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. Nach Berechnung des Schallgutachters wird im vorliegend geplanten Wohngebiet im Nordosten an den angrenzenden Baukörpern im Nahbereich zur Nachbargrenze (östliches MFH im WA1, nördliches Baugrundstück im WA2 und nördlicher Randbereich des anschließenden Baugrundstücks) der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm⁶ für allgemeine Wohngebiete WA tags eingehalten, nachts aber überschritten. Nachts kann nach der Verschiebung der zuvor weiter westlich geplanten privaten Verkehrsfläche an die Ostgrenze und der entsprechenden Verschiebung des MFH-Baukörpers um ca. 6 m nach Westen der Mischgebietsrichtwert von 45 dB(A) auch an der Ostfassade des MFH noch eingehalten werden. Auch in Mischgebieten ist im Rahmen des BauGB gesundes Wohnen grundsätzlich möglich.



Schalltechnische Berechnungen, hier: Geräuschimmissionen Gewerbe – Hotelbetrieb, Ergebnis bei freier Schallausbreitung nachts für das 2. OG

Akus GmbH, Bielefeld, Stand 22.07.2015, Verkleinerung (Original 1:1.000)

Zunächst ist somit festzuhalten, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Im Planverfahren muss dann die Stadt Bielefeld den dort anzustrebenden Schutzstandard im Rahmen eines Wohngebiets WA oder eines Mischgebiets MI definieren. Möglich ist die

⁶ TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (gilt für Gewerbelärm etc.): Immissionsrichtwerte für WA sind tags/nachts 55/40 dB(A) und für MI/MD/MK tags/nachts 60/45 dB(A).

Bewertung des Bereichs als „WA mit mischgebietstypischer Vorbelastung“. Ergänzend sind dann der Spielraum für die Abwägung und die gewünschte Maßnahmenkombination festzulegen. Sofern idealtypisch der Richtwert für ein WA eingehalten werden soll, ist eine Schallschutzwand mit voraussichtlich rund 5 m Höhe zum wohngebietstypischen Schutz des 1. Obergeschosses oder höher mit weiteren Schutzwirkungen auch für ein 2. Obergeschoss erforderlich. In Frage kommen aber auch im Rahmen der Abwägung wie im Norden zur L 557 Grundrisslösungen und gebäudetechnische Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionspunkten in diesem Bereich, ggf. kann auch auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden. Schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern können ggf. im MFH im Randbereich vermieden werden. Angeordnet werden könnten dort Treppenhäuser, Badezimmer oder Hauswirtschaftsräume, was im Osten auch durchaus sinnvoll sein kann.

Wenn die grundlegende Zustimmung zum Plankonzept vorliegt, kann diese Fragestellung mit Fachämtern und Gutachter im Detail geprüft werden. Zur Entwurfsberatung sind dann die entsprechenden Festsetzungen vorzulegen.

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 (ca. 1,73 ha) und randlicher Grünstreifen (ca. 0,14 ha), ca.	1,88
Öffentliche Grünfläche, ca.	0,01
Verkehrsflächen, ca.	0,41
- <i>Öffentliche Straßen, ca.</i>	<i>0,25</i>
- <i>Private Planstraße (ohne Binnenerschließung), ca.</i>	<i>0,16</i>
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,30

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

Bielefeld, im Juli 2015

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