

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan Nr. III/4/46.01  
„Greifswalder Straße“**

**2. Änderung**

**II. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Planungsstand: Entwurf April 2016

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 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) Nrn. 1, 2, 5 und 15 BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
    - 5.5.4 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

## **1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 und Planverfahren**

Inmitten des Stadtteils Sieker befindet sich an der Greifswalder Straße eine etwa 4,5 ha große, heute weitgehend brachliegende Fläche. Das städtebauliche Umfeld dieser Fläche ist durch die Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße sowie die Mehrfamilienhäuser östlich der Greifswalder Straße geprägt.

Die heute brachliegende Fläche unterlag im Laufe der Zeit verschiedenen städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungen, die bis heute jeweils nur in Ansätzen realisiert werden konnten. Ursprünglich war für die städtebauliche Entwicklung und Nutzung der heute mindergenutzten Fläche eine Fortführung der Ansätze der Großwohnsiedlung vorgesehen. Mit der Abkehr von den damaligen städtebaulichen Leitbildern der Großwohnformen der 1970er Jahre wurde Anfang der 1990er Jahre ein Wettbewerb ausgelobt, der im Ergebnis eine aus damaliger Sicht sinnvolle städtebauliche Ergänzung vorgeschlagen hat. Durch raumbildende mehrgeschossige Gebäudekörper entlang der Greifswalder Straße sollte ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten an der Stralsunder Straße und u. a. dem Wohngebiet Elpke im Osten geschaffen werden. Diese städtebaulichen Zielvorstellungen konnten jedoch bis heute ebenfalls nur teilweise realisiert werden. U. a. die östlich der Greifswalder Straße befindlichen Wohnhäuser wurden auf Grundlage der Ergebnisse des genannten Wettbewerbs und des darauf basierenden Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ errichtet. Ein innerer Erschließungsring westlich der Greifswalder Straße ist ebenfalls in Grundzügen angelegt worden.

Die Mieterstruktur in der Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße hat sich angesichts der überwiegenden Wohnraumangebote in unsanierten Geschosswohnungsbauten der 1960er/1970er Jahre in Nachbarschaft zu überdimensionierten, wenig qualitativollen Freiraumbereichen und mindergenutzten Flächen überwiegend einseitig hin zu einer Konzentration ökonomisch benachteiligter Haushalte entwickelt. Die derzeit unbebauten Flächen bilden hier ein funktionales Defizit für den gesamten Stadtteil. Gerade die vorhandenen Infrastrukturen werden so nicht adäquat (mit-)genutzt, zudem stellen die brachliegenden Flächen ein städtebauliches Entwicklungshemmnis dar.

Die Flächen konnten mit den bisherigen Planvorgaben bis heute nicht vermarktet werden. Im Jahr 2007 erfolgte daher der politische Beschluss, eine städtebaulich sinnvolle Abkehr vom ursprünglichen planerischen Konzept zu prüfen. Ziel war es, durch Realisierung kleinteiliger Bauformen und alternativer Wohnformen das erschlossene Bauland zu mobilisieren und einen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils zu leisten.

Das Gebiet Sieker-Mitte ist zudem Im Jahr 2007 wegen der besonderen Situation in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Im Gebiet und der hier befindlichen Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße zeigen sich die für derartige Großwohnsiedlungen häufig vorzufindenden sozialen Problemlagen und baulichen Missstände (s. o.). Auf Grundlage des Förderprogramm wurden verschiedene bauliche und soziale Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets initiiert und umgesetzt, so u. a. der Umbau der alten Gärtnerei zum Quartiersbüro und Jugendzentrum oder die Anlage des Siekerparks mit Mietergärten, Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Das Quartier zeichnet sich insgesamt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überörtliche Straßenverkehrsnetz aus. Gleichzeitig sind sowohl der landschaftsorientierte Freiraum als auch der Kammzug des Teutoburger Walds in wenigen Minuten erreichbar. Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung sowie mit sozialen Einrichtungen ist gut.

Anlass für die nunmehr erfolgende 2. Änderung des Bebauungsplans sind die Vorstellungen eines Vorhabenträgers, der die Fläche erworben hat und als Wohnbaufläche vermarkten möchte. In einer ersten Plankonzeption sollten auf der Fläche zunächst verdichtete Eigentumswohneinheiten in Reihenhäusern sowie untergeordnet in Doppel- und Mehrfamilienhäusern angeboten werden. Die Gebäude waren mit Geschossigkeiten von zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen, teilweise ergänzt durch ein in Teilen zurückgesetztes oberstes Geschoss (im Sinne eines Staffelgeschosses). Im Übergang zur westlichen Parkanlage waren viergeschossige Mehrfamilienhäuser geplant. Untergebracht werden sollten insgesamt rund 90 Wohneinheiten. Zielgruppen bildeten durch die verhältnismäßig kleinen Grundstücke sowohl junge Haushalte/Familien, die bislang vielfach in Eigenheime ins Umland abgewandert sind, als auch ältere Ehepaare etc., die durch attraktive Angebote in der Stadt gehalten werden sollen. Auf Grundlage dieses Konzepts wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte im Sommer/Herbst 2013 durchgeführt.

Angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit einer grundsätzlich stark gestiegenen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet nach familiengerechtem, generationenübergreifendem Wohnraum, seniorengerechtem Wohnen und Wohnraum für besondere Wohnbedürfnisse (z. B. betreute Wohngruppen) sowie dem zusätzlichem Bedarf an Wohnraum für Zuwanderer, Flüchtlinge etc. soll das ursprünglich geplante Konzept nicht weiterverfolgt werden. Die sich abzeichnenden Notwendigkeiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur Schaffung von Wohnraum im unteren Mietpreissegment sollen im überarbeiteten Konzept ergänzend zu Angeboten von Wohneigentum berücksichtigt werden. Um die gesamtstädtische Zielstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots in lebenswerten Wohnquartieren zu unterstützen, sieht das nunmehr vorgestellte Konzept eine verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau mit einem gemischten Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen, mit Begegnungsplätzen im Quartier und mit Anbindung an den benachbarten Siekerpark vor. Das neue Plankonzept lag dem Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung im Beirat für Stadtgestaltung vor. Dieser hat in seiner Sitzung im März 2016 Plankonzept und städtebauliche Dichte begrüßt und ergänzende gestalterische Empfehlungen für die Projektplanung gegeben.

Zentrales Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung. Den Festsetzungen des Ursprungsplans lag die planerische Zielkonzeption mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Form von Kettengebäuden und Punkthäusern zugrunde. Infolge der Orientierung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen lagen zwischen den Gebäuden größere nicht überbaubare Freiflächen. Die nunmehr geplante verdichtete Wohnbebauung ist im Rahmen dieser Festsetzungen nicht zu realisieren. Geplant ist weiterhin die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Im Zuge der Änderungsplanung sind vor allem die Vorgaben zu überbaubarer Grundstücksfläche und zu Nutzungsmaßen grundsätzlich zu prüfen und zu überarbeiten. Zudem sind die Erfordernisse der im Rahmen der Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ umgesetzten Freiraumgestaltung und der Gemeinbedarfsangebote (Stichworte „Kotten“ im Süden des Änderungsbereichs sowie die allgemeine Freiraumplanung „Siekerpark“) bei der Planung zu berücksichtigen. Die für die bauliche Entwicklung der zentralen Brachfläche vorliegende Vorhabenplanung umfasst somit nur einen Teil des Änderungsbereichs. Die Planänderung erfolgt somit als sog. Angebotsplanung. Zur Verwirklichung der zugrundeliegenden Vorhabenplanung sollen weitergehende Regelungen bezüglich Plankonzeption und Detailfragen in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt vereinbart werden. Die vertraglichen Inhalte werden derzeit abgestimmt und vor Satzungsbeschluss festgeschrieben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ dient der Mobilisierung und Weiterentwicklung von Bauland im Innenbereich. Dieser Bebauungsplan wird **gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Trotz einer

Plangebietsgröße von insgesamt ca. 4,5 ha wird gemäß § 19 (2) BauNVO die im Sinne des § 13a (1) BauGB maßgebliche Grundfläche von 2 ha nicht erreicht (s. Kapitel 5.5.10). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ebenso werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Angesichts des vorhandenen Bestands und der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Neuordnung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 überplant einen Teilbereich des Ursprungsplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 in der jeweils gültigen (Änderungs-)Fassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stieghorst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Osten und Süden durch die Greifswalder Straße
- im Norden durch die Trasse der Stadtbahnlinie sowie
- im Westen durch den Siekerpark und mehrgeschossige Wohnbebauung.

Das Plangebiet umfasst knapp 4,5 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. An den überörtlichen Verkehr ist das Gebiet über die Bundesstraße 66 (Detmolder Straße) sowie über die Stadtbahn- und Bahnlinien angeschlossen. Die in Troglage nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Stadtbahnlinie wird ebenso wie die Bundesstraße als regionalplanerisch bedeutsam geführt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld sind die Flächen als *Wohnbauflächen* dargestellt worden. Innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen sind darüber hinaus im Umfeld verschiedene *Gemeinbedarfseinrichtungen* dargestellt. Im Osten ist für die Wohnbauflächen zwischen Stralsunder Straße im Westen und Greifswalder Straße eine Alteneinrichtung ohne konkrete räumliche Verortung und Flächengröße dargestellt. Der

FNP verdeutlicht weiterhin die besondere Rolle des Grünzugs entlang der Elpke östlich des Änderungsbereichs als Grünverbindung in den übergeordneten Freiraum und stellt diesen als Grünfläche dar. Auch im FNP ist die Stadtbahnlinie mit ihrer Haltestelle „Roggenkamp“ nördlich des Änderungsbereichs enthalten.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen ein Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 (2) BauGB. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange nicht die Grundkonzeption des FNP berührt wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sieht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das Stadtteilzentrum und Jugendhaus Kotten im Süden an der Greifswalder Straße vor. Eine Alteneinrichtung ist im vorliegenden Plangebiet dagegen bislang nicht vorgesehen. Ein kurzfristiger Bedarf an einer derartigen Gemeinbedarfseinrichtung wird vor dem Hintergrund des Planungsinhalts und der -ziele derzeit nicht gesehen. Eine langfristige Realisierung einer derartigen Einrichtung im Plangebiet und seiner Umgebung bleibt durch die Darstellung im FNP jedoch gedeckt. Sie kann langfristig weiterhin auch innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. Die betroffenen Gemeinbedarfsnutzungen stellen soziale Infrastrukturangebote dar, können nach bisheriger Kenntnis als Anlagen für soziale/gesundheitliche Zwecke oder sogar als Wohngebäude eingestuft werden und sind demnach in WA-Gebieten grundsätzlich allgemein zulässige Nutzungen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch sachgerecht konkretisiert. Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

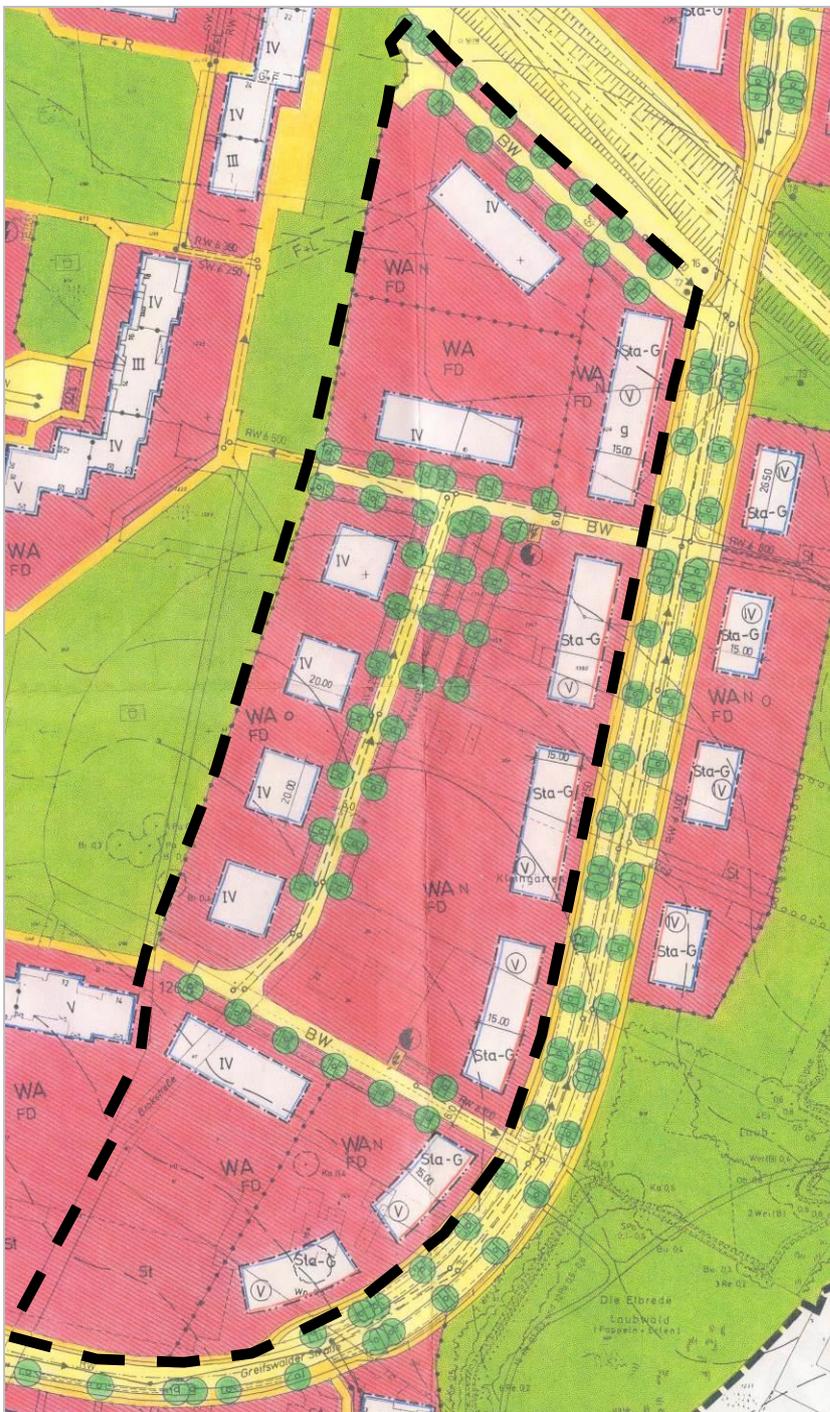
### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

Die Fläche des Änderungsbereichs unterlag im Laufe der letzten Jahrzehnte einer wechselhaften Planungshistorie. Realisiert ab Ende der 1960er Jahre sollte zunächst durch die **Großwohnsiedlung Stralsunder Straße/Greifswalder Straße** dem Wohnungsbedarf abgeholfen werden. Ziel war es, unterstützt durch die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus, einer breiten Bevölkerung modernes und preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen. Die der Großwohnsiedlung ihren Namen gebenden Straßen Stralsunder Straße und Greifswalder Straße bilden eine Ringerschließung, die im Süden an die Detmolder Straße angebunden ist. Planungsrechtlich vorbereitet wurde die Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. III/4/46.00 aus dem Jahr 1972. Die Planung ist jedoch nie vollständig realisiert worden. Die Flächen entlang der Greifswalder Straße lagen bis Ende der 1990er Jahre brach.

Mit Durchführung eines **städtebaulichen Ideenwettbewerbs** „Neues Stadtquartier Greifswalder Straße“ verfolgte die Stadt Bielefeld Anfang der 1990er Jahre das Ziel, das unvollständig realisierte Wohngebiet unter Berücksichtigung geänderter städtebaulicher Vorstellungen und Erkenntnisse sinnvoll zu ergänzen. Mit raumbildenden mehrgeschossigen Gebäudekörpern entlang der Greifswalder Straße sollte nunmehr ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten geschaffen werden. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs sind in den Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ eingeflossen, der im Jahr 1998 Rechtskraft erlangt hat. Parallel zur Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. III/4/46.00 aufgehoben.

Der **Bebauungsplan Nr. III/4/46.01** setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aufgreifend werden vorwiegend am Straßenverlauf orientierte Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Teilweise mittels Baulinien und engen Baukör-

perfestsetzungen wird diese Ausrichtung an den Erschließungsstraßen im Bebauungsplan gesichert. Entlang der Greifswalder Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zwingend vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vor. Durch einen Erschließungsring werden im Westen maximal viergeschossige Einzelhäuser erschlossen. Den Übergang zur westlich angrenzenden Großwohnsiedlung bildet gemäß Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche.



**Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 (Auszug), Geltungsbereich der 2. Änderung markiert**

In Ergänzung zu bereits vorhandenen rund 1.100 Wohnungen wurden mit dem Ursprungsplan u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von ca. 650 Wohneinheiten vorbereitet. Im Plangebiet vorhandene Bebauung wurde im Zuge der Überplanung nicht berücksichtigt. Auch diese städtebauliche Zielvorstellung konnte nur

teilweise realisiert werden. Aus heutiger Sicht kritisch zu bewerten ist insbesondere die Nord-Süd-Ausrichtung der mehrgeschossigen Gebäude entlang der Greifswalder Straße und damit die Ausrichtung der Wohnbereiche nach Osten bzw. Westen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 wurden südlich der Stadtbahntrasse bislang fünf Einzelgebäude mit ca. 90 Wohneinheiten errichtet. Die zentrale Wohnbaufläche liegt aber weiterhin brach. Bei Umsetzung der Altplanung könnten hier überschlägig geschätzt rund 300-330 Wohnungen entstehen (durchschnittliche Wohnungsgröße 70 m<sup>2</sup>, abzüglich 25 % Konstruktions-/Verkehrsfläche etc.).

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Nordwestlich des Plangebiets finden sich Flächen, die als Teil des **Landschaftsschutzgebiets** Ravensberger Hügelland im Landschaftsplan geschützt sind. Eine Betroffenheit wird allein aufgrund der Distanz und der zwischengelagerten Bebauung sowie der Planungsziele nicht gesehen.

Im Änderungsgebiet sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Das Plangebiet erfasst auch keine **Naturschutzgebiete** oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Flächen des Grünzugs der Elpke einschließlich von nördlichen Teilflächen des Änderungsbereichs werden im **Biotopkataster** der Stadt Bielefeld unter der Kennung BK 3917-593 geführt<sup>1</sup>. Wesentliches Ziel für das Biotop ist der Erhalt der hohen strukturellen und Artenvielfalt des Gewässers der Elpke einschließlich der angrenzenden Bereiche. Es stellt ein wichtiges Vernetzungsbiotop dar und ist insbesondere wertvoll für Geradflügler. Die o. g. Flächen des Landschaftsschutzgebiets nordöstlich des Änderungsbereichs sind zudem teilweise als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW geführt. Der nördliche Teil des Bachlaufs der Elpke nördlich des Änderungsbereichs unterliegt zudem teilweise einem Schutz als **gesetzlich geschütztes Biotop** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW. Sonstige gesetzlich geschützte oder im Biotopkataster geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

### 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

#### a) Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Elpke fließt östlich des Plangebiets. Während sie im Süden teilweise an das Plangebiet heranreicht, befindet sich sie im weiteren nördlichen Verlauf in einer Entfernung von rund 70 m vom Änderungsbereich. Dieses Gewässer fließt i. W. als offenes Gewässer<sup>2</sup>. Eine Beeinträchtigung des Bachlaufs und der angrenzenden Freiraumbereiche wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und des Abstands zum Plangebiet nicht gesehen.

Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Wasserschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets

<sup>1</sup> Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, abgerufen am 25.04.2013

<sup>2</sup> Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, abgerufen am 25.04.2013

bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

## b) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> stehen im Änderungsbereich i. W. Pseudogley- bzw. Parabraunerde-Pseudogleyböden an (S3). Diese schluffigen Lehmböden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise kann sich Staunässe bis in den Oberboden bilden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>4</sup> treffen auf diese Böden zu. Sie sind teilweise aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 2) kartiert worden.

Im Norden des Änderungsbereichs stehen Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden an, die z. T. tiefreichend humos sind (L32). Diese tiefgründigen schluffigen Lehmböden weisen eine hohe Sorptionsfähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auf; auch hier kann sich teilweise Staunässe im Unterboden bilden. Die Böden sind ebenfalls aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der langjährigen baulichen und sonstigen anthropogenen Nutzung bereits überformt und können ihre schützenswerten Funktionen daher nur noch bedingt wahrnehmen. Zudem bestehen bereits seit Anfang der 1970er Jahre Baurechte. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist somit bereits vor Jahrzehnten getroffen worden.

## c) Altlasten

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastverdächtige Flächen** im Kataster<sup>5</sup> 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

Für einen Teil der Flächen im Plangebiet (Flurstück Nr. 1747) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Überprüfungs- bzw. Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich, da sie nach Luftbilddauswertung kampfmittelfrei sind. Der südliche Abschnitt der Planstraße ist kampfmittelfrei nach Untersuchung.<sup>6</sup> Für die sonstigen Flächen im Plangebiet sind im städtischen Kataster keine Angaben zu einer möglichen Kampfmittelbelastung enthalten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat darüber hinaus festgestellt, dass für einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1746 eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung bei der Bezirksregierung Arnsberg anzuzeigen. Darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten auch außerhalb dieses Bereichs mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>5</sup> Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, abgerufen am 25.04.2013

<sup>6</sup> Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, abgerufen am 25.04.2013

#### 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Im Änderungsbereich finden sich vereinzelte **Bebauungsansätze**. Im Süden liegt ein ehemaliger Kotten, der heute als Stadtteilbüro und Jugendhaus genutzt wird. Die hier befindlichen Freiraum- und Gartenbereiche werden derzeit intensiv gestaltet und gepflegt und stellen Teil eines Leitprojekts der „Sozialen Stadt“ dar.

Zudem liegen an der Greifswalder Straße zwei Wohngebäude, von denen eines nach den Vorgaben des Bebauungsplans aus den 1990er Jahren errichtet wurde. Dieses Mehrfamilienhaus weist insgesamt vier Geschosse auf, von denen zwei teilweise zurückgesetzt sind. Benachbart befindet sich ein weiteres Wohngebäude mit einem benachbarten eingeschossigen Lagerschuppen. Das Wohnhaus wurde als typisches Zweistöckgebäude der 1960er bzw. 1970er Jahre mit flach geneigtem Satteldach errichtet.

Daneben ist das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ weitgehend unbebaut. Durch Sukzession stocken auf den Freiflächen heute teilweise **Gehölzbestände**. Im Änderungsbereich befinden sich vorwiegend junge Birken (insbesondere im Norden) sowie Weiden. Ein Großteil der weiteren Grünflächen stellt sich heute als mindergenutzt dar.

Die ursprünglich als Teil der für Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre typischen, die Wohngebäude umgebenden halböffentlichen Grünflächen entstandenen Freiräume, die im Ursprungsplan bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, übernehmen jedoch insgesamt eine Verbindungsfunktion. Sie werden von den Anwohnern für die wohnortnahe Erholung und als Übergang in den übergeordneten Freiraum zum Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt. Im Rahmen der Freiraumplanungen **Siekerpark** ist hier bereits eine Aufwertung durch Anlage von Wegen, Sport- und Spielmöglichkeiten, Mietergärten etc. erfolgt.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Änderungsbereichs wird u. a. durch die zumeist drei- bis fünfgeschossigen **Geschosswohnungsbauten** an der Stralsunder Straße geprägt. Drei Punkthochhäuser mit bis zu zwölf Geschossen ergänzen diese Bebauung. Durch bauliche und soziale Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms der Sozialen Stadt „Sieker-Mitte“ und durch die Freiraumplanung „Siekerpark“ soll schrittweise eine Aufwertung des Quartiers erfolgen. Östlich der Greifswalder Straße wurden vier Mehrfamilienhäuser entsprechend der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und des Bebauungsplans aus den 1990er Jahren mit je vier Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten (Staffel-)Geschosses errichtet. Im weiteren Umfeld finden sich neben Wohngebieten auch gewerbliche und gemischte kleingewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandel (u. a. Verbrauchermärkte für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs). Ergänzt werden die Wohngebiete durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, so u. a. Kindergärten und das Schulzentrum an der Detmolder Straße direkt gegenüber der Einmündung der Stralsunder Straße.

Die **innere Erschließung** der Großwohnsiedlung Sieker-Mitte erfolgt über den Ring aus Stralsunder Straße und Greifswalder Straße. Während die Stralsunder Straße als innerörtliche Verbindungsstraße fungiert und als Vorfahrtsstraße ausgebaut ist, wird die Greifswalder Straße vorwiegend als Wohn- und Erschließungsstraße genutzt. Ergänzend finden sich untergeordnete Straßenstiche und -ringe. Der im Änderungsbereich vorhandene Erschließungsring ist baulich bereits angelegt, bislang jedoch nicht endausgebaut worden. Die Greifswalder Straße bindet das Wohngebiet an die Detmolder Straße (B 66) im Süden an. Über diese ist die Autobahn A 2 in Richtung Hannover und Ruhrgebiet in nur fünf Autominuten erreichbar.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt die in Troglage verlaufende Trasse der Stadtbahnlinie 3. Diese verkehrt tagsüber im 10-Minuten-Takt zwischen Babenhausen und Stieghorst.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die Haltestelle „Roggenkamp“. In nur 10 Minuten sind die Innenstadt Bielefelds und der Hauptbahnhof erreichbar. Ergänzt wird das **ÖPNV-Angebot** u. a. durch verschiedene Buslinien, die auf der Detmolder Straße bzw. nördlich des Änderungsbereichs auf der Oldentruper Straße verkehren.

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist die hohe Durchlässigkeit gerade für Fußgänger und Radfahrer. Zwischen den Gebäuden, in die Freiraumbereiche hinein sowie entlang der Bahnlinie befindet sich eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen. Die Greifswalder Straße im Plangebiet ist darüber hinaus mit großzügig bemessenen Fuß- und Radwegen ausgestattet.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich der **Bachlauf der Elpke**. Der Bachlauf einschließlich des angrenzenden Freiraums markiert eine wichtige Grünverbindung in die übergeordnete freie Landschaft nordöstlich des Änderungsbereichs.

## **5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**

### **5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Mobilisierung der erschlossenen Wohnbauflächen und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Fortführung der Wohnbauentwicklung im bestehenden Wohnquartier zwischen Stralsunder Straße und Greifswalder Straße. Die bereits erschlossenen Flächen sollen vermarktet und einer bedarfsgerechten, baulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie zur Minderung des baulich-visuell und auch funktional minderwertigen Eindrucks für die brachliegende Fläche geleistet werden.

#### **a) Wohnquartier**

Die Plankonzeption des Architekturbüros be baumschlagler eberle (s. Gestaltungsplan) greift die städtebaulichen Vorstellungen eines Vorhabenträgers zur Umsetzung einer verdichteten Wohnbebauung mit Angeboten für verschiedene Bevölkerungsschichten in Verbindung mit gestalteten privaten und halböffentlichen Freiräumen auf. Angeboten werden soll sowohl öffentlich geförderter als auch frei finanziert Wohnraum. Ziel ist die Entwicklung eines vielfältigen Quartiers mit einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen als Miet- und Eigentumsformen, die zu einer vielschichtig durchmischten Bewohnerstruktur beitragen sollen. Neben Familien, Alleinerziehenden und kleinen Haushalten älterer Personen ist auch die Unterbringung von z. B. Wohngruppen angestrebt.

Entwickelt werden sollen nach diesem Konzept im Quartier 15 Mehrfamilienhäuser, zudem sollen Möglichkeiten für die Errichtung eines Kindergartens und eines kleinen Nahversorgers berücksichtigt werden. In Abhängigkeit der nachgefragten Wohngrößen, dem noch abzustimmenden Umfang an Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung, der Unterbringung von Wohngruppen etc. kann so Wohnraum in einer Größenordnung von ca. 250-280 Wohneinheiten umgesetzt werden.

Die Mehrfamilienhäuser werden als kompakte Baukörper so positioniert, dass Zwischenräume für Sichtachsen, Durchwegungen und Begegnungsplätze entstehen. Die

Anordnung der Baukörper ermöglicht eine enge Verzahnung mit dem westlich angrenzenden Siekerpark, so dass es den Bewohnern möglich ist, den Grünraum über gebietsquerende Fußwege zu erreichen.



Lageplan, Architekturkonzept:  
be Hamburg GmbH,  
Planungsstand März 2016  
im Auftrag von Dolphin Trust  
GmbH, (ohne Maßstab)

Gewählt wurde eine sorgfältig und kleinteilig gegliederte Struktur, um den Eindruck einer Großwohnsiedlung nicht weiter zu verfestigen und um die Nachbarschaft durch neue Formen und Räume im Quartier zu bereichern. Das städtebauliche Konzept sieht daher eine Mischung aus zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäuden mit ergänzendem Staffelgeschoss und unterschiedlichen Proportionen vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich entlang der Greifswalder Straße am Bestand, im Übergang zum Siekerpark sind etwas niedrigere Baukörper angeordnet.

Entlang der Greifswalder Straße wird mit Blick auf die Bestandsbebauung die Flucht aufgegriffen. Die hier errichteten Wohngebäude geben eine raumprägende Bauform vor, die mit dem städtebaulichen Konzept auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch viergeschossige, längere Baukörper fortgeführt werden soll. Zur Vermeidung von Gleichförmigkeit sollen die Baukörper zueinander versetzt werden, so dass der Straßenraum für vorgelagerte Grünräume geöffnet wird. Diese Bewegung in der Straßenflucht fördert zudem die Durchlässigkeit der Bebauungskante zum Grünraum.

Die bereits mit Wohngebäuden bebauten Flächen sind nicht Teil der Vorhabenplanung. Sie werden in die Wohngebietsentwicklung einbezogen, um einen mit der Vorhabenplanung vergleichbaren Entwicklungsrahmen zu gewährleisten.

Das Erschließungskonzept des Ursprungsplans mit der Ringerschließung über die Greifswalder Straße wird aufgegriffen und fortgeführt. Die Planstraße soll im Mischprinzip ausgebaut werden. Die Straßenbreite kann auf 6,0 m begrenzt werden.

Abweichend vom ursprünglich geplanten Erschließungskonzept soll der Umgang mit den erforderlichen Stellplätzen für die Bewohner erfolgen. Vorgesehen ist mit Blick auf die angestrebte qualitätvolle Außenraumgestaltung im Sinne eines autoarmen Quartierscharakters die Errichtung von vier Tiefgaragen. Oberirdisch sind entlang der Greifswalder Straße sowie entlang der Ringerschließung straßenbegleitend Besucherstellplätze in Parktaschen untergebracht. Ergänzende Fußwegebeziehungen garantieren die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit der angrenzenden Freiraumbereiche und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Vorgesehen sind drei Achsen in Richtung Siekerpark – neben einer zentral anzulegenden Querachse sind Anknüpfungspunkte an das Wegenetz im Park über den Erschließungsring im Norden und Süden gegeben.

## **b) Freiraumplanung „Siekerpark“**

Im Rahmen eines Kernprojekts der Sozialen Stadt „Mitten in Sieker“ wurden der Landschaftsraum und die Ausstattung mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten untersucht<sup>7</sup>. Gerade für Kinder und Jugendliche aus der näheren Umgebung fehlten im Ergebnis adäquate Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Die Planung des „Siekerparks“ sieht daher im Grünstreifen zwischen dem Gebäudebestand an der Stralsunder Straße, der geplanten Wohnbebauung, der Stadtbahntrasse im Norden sowie dem Jugendhaus „Kotten“ im Süden unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vor. Dieses diversifizierte Freiraum- und Freizeitangebot reicht von einem Sportfeld im Norden, einem Quartierplatz im Nordwesten über Anwohnergärten, einen Spielplatz im Zentrum des Grünraums bis hin zu den Freizeit- und Grünraumangeboten im Zusammenhang mit dem Jugendhaus „Kotten“ im Süden des Änderungsbereichs. Die Umsetzung dieser Planung ist in den letzten Jahren bereits erfolgt.

Vom Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ wird als Bestandteil der Freiraumplanung das nördliche Kleinspielfeld ebenso wie die Einrichtung des Jugendhauses „Kotten“ erfasst. Das nördliche Spielfeld wird eingebettet in eine öffentliche Grünfläche der Parkanlage „Siekerpark“. Für den Bereich, der bereits seit vielen Jahren für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sieht die Freiraumplanung eine temporäre Grünfläche bis zur Umsetzung der Bebauung vor.

<sup>7</sup> Stadt Bielefeld in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekturbüro Gasse, Schumacher, Schramm. Paderborn, Bremen



Freiraumplanung,  
Genehmigungsplanung, Stand  
11/2012  
(ohne Maßstab)

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 2, 5 und 15 BauGB

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

Für den überwiegenden bebauten Teil des Plangebiets wird aus grundsätzlichen Erwägungen vorgeschlagen, das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festzusetzen und weiterzuentwickeln. Diese Teilbereiche dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich, gewährleisten 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 Umsetzung des im Plankonzept u. a. vorgesehenen kleinen Nahversorgers sowie Flexibilität bei der Unterbringung eines Kindergartens sind so im Rahmen der WA-Nutzungen gut möglich.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen, der gewachsenen Nachbarschaft, der Erschließungssituation und den Planungszielen zur Entwicklung als Wohngebiet keinesfalls entsprechen. Die Vorgabe wird aus dem Ursprungsplan übernommen und ist auch vor diesem Hintergrund verhältnismäßig.

## b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im WA

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am oben dargestellten städtebaulichen Konzept. Dieses dient der Entwicklung eines neuen, eigenständigen Wohnquartiers, das integriert in die Freiraum- und Gesamtplanung zur Stärkung und Stabilisierung des gesamten Stadtteils Sieker beitragen kann. Die unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Die zentralen Regelungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Vor dem Hintergrund der verdichteten Wohnformen soll in dieser gut erschlossenen städtischen Lage insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke zugelassen werden. Zudem entspricht die Vorgabe der Festsetzung im Ursprungsplan. Mit Blick auf eine attraktive Gebietsentwicklung in Verbindung mit der angestrebten innerörtlich verdichteten Bebauung und der begrenzten Grundstücksgröße ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen. Dies wird bei den Regelungen zur GRZ besonders berücksichtigt. Die nach § 17 (2) BauNVO u. a. ermöglichte Überschreitung der Gesamt-GRZ-Obergrenze für WA zur Unterbauung der Grundstücke durch die Tiefgaragen wird aufgrund der erläuterten Zielsetzungen und örtlichen Rahmenbedingungen als erforderlich angesehen. Eine sich hieraus ergebende Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Die Überschreitung wird hier durch die Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Infrastruktureinrichtungen sowie die im Umfeld vorhandenen Grünbereiche von Siekerpark und Elpekegrünzug bereits ausgeglichen. Darüber hinaus werden zum Ausgleich eine weitgehende Begrünung von Dachflächen sowie eine anteilige Begrünung von Tiefgaragendecken und Stellplatzflächen vorgegeben. Besonnung und Belüftung werden durch die Überschreitung der GRZ durch Unterbauung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt. Unter den genannten Voraussetzungen werden die Regelungen im Ergebnis als sinnvoll und vertretbar angesehen.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird ebenfalls orientiert an der Obergrenze des § 17 BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen. In Verbindung mit den Regelungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse wird die Baudichte sinnvoll begrenzt, eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke ist gleichzeitig möglich. Insbesondere in den Bereichen, in denen eine Drei- und Viergeschossigkeit einschließlich eines „echten“ Staffelgeschosses zulässig ist, kann die maximale GFZ nur ausgenutzt werden, wenn entweder die Zahl der Vollgeschosse oder die festgesetzte GRZ nicht vollständig ausgeschöpft werden. Eine (zu) hohe bauliche Verdichtung kann so verhindert werden.
- Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** basiert im WA1 auf dem städtebaulichen Konzept der Architekten. Realisiert werden soll eine räumlich abgestimmte Mischung aus zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäuden. Die gemäß rechtskräftigem Ursprungsplan entlang der Greifswalder Straße vorhandene Bebauung mit vier Vollgeschossen und zurückgesetztem Staffelgeschoss wird gegenüberliegend im Plangebiet aufgegriffen, um diese hier raumprägende Bebauung fortzuführen. Für einen angemessenen Übergang gerade auch zur Parkanlage im Westen wird die Geschossigkeit für die Neubebauung auf zwei bzw. drei Vollgeschosse begrenzt. Geplant ist für weite Teile des Änderungsbereichs die Errichtung von Gebäuden, die im obersten Geschoss über ein zurückgesetztes Geschoss verfügen. Staffelgeschosse im Sinne der Bauordnung NRW stellen diese Geschosse dar, wenn sie von allen Seiten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen und nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses in der Fläche erreichen. Ausdrücklich gewünscht ist die Errichtung von „echten“ Staffelgeschossen.

Ergänzend werden für die einbezogenen bebauten Grundstücke (WA2, WA3) Mindest- und Höchstmaße der Geschossigkeit aufgenommen, um so ein grundsätzliches Einfügen der projektunabhängigen Bebauung in das Plankonzept für den Bereich Greifswalder Straße zu sichern. Der bereits realisierte Bestand wird in diesem Rahmen berücksichtigt.

- Das städtebaulich gewünschte gestaffelte Bild wird durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse vorgegeben (siehe oben), die nachbarschaftliche und städtebauliche Situation im Umfeld wird hierdurch ebenso berücksichtigt. Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse soll im WA1 planungsrechtlich konkret die maximale **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 18 BauNVO festgesetzt werden, hier **eindeutig festgelegt in Meter über NHN** („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Projektplanung sieht für die einzelnen Gebäude gemittelte Geschosshöhen einschließlich Decke/Dachaufbau von rund 3 bis 3,5 m vor. Über der Bezugshöhe *Erdgeschossfußboden* ergeben sich somit folgende Gebäudehöhen einschließlich Staffelgeschoss:
 

- bei zwei Vollgeschossen	ca. 10,5 m,
- bei drei Vollgeschossen	ca. 14,0 m,
- bei vier Vollgeschossen	ca. 17,5 m.

Die genauen NHN-Höhen für die Teilflächen können jedoch erst nach Vorlage der exakten Tiefgaragenhöhe (= Grundlage für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens) festgelegt werden. Die Höhenlage der Tiefgarage mit Anschluss an die Verkehrsfläche wird derzeit abgestimmt, die NHN-Höhen der Gebäude werden im weiteren Verfahren im Nutzungsplan ergänzt.

Für die projektunabhängige Bebauung im WA2 und WA3 kann bereits auf Grundlage der eingemessenen Geländehöhen die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe über NHN getroffen werden. Die Gesamthöhe der Gebäude wird mit Blick auf den realisierten Bestand sowie Anlehnung an die geplanten Gebäudehöhen im WA1 auf 140,00 m ü. NHN beschränkt. Angesichts der im Bereich der Erschließungsstraße in Höhe dieser beiden WA-Teilflächen eingemessenen Kanaldeckel von ca. 126,1 m ü. NHN bzw. 126,7 m ü. NHN können so maximale Gebäudehöhen bis etwa 14 m realisiert werden. Dem überplanten Bestand wird somit ein mit dem WA1 vergleichbarer Rahmen in der Höhenentwicklung gewährt. Ergänzend sichert eine Ausnahmeregelung nach § 31 (1) BauGB, dass bei Um-/Anbauten im überplanten Altbestand Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe bewegen. Der vorhandene Gebäudebestand wird damit angemessen berücksichtigt.

- Durch Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets im Süden des Geltungsbereichs der 2. Änderung (WA4) werden bereits bestehende private Stellplatzanlagen überplant. Es bleibt bei der Ausweisung als Fläche für Stellplätze. Die Vorgaben werden i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen. Es werden keine überbaubaren Flächen vorgesehen, so dass auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung über die Vorgabe der GRZ hinaus verzichtet werden kann.

### c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen im WA

- Angestrebt ist die Errichtung kompakter Baukörper mit Zwischenräumen für Sichtachsen, Durchwegungen etc. Die **Bauweise** wird daher als offene Bauweise vorgegeben und mit Blick auf die großzügig gefassten Baufenster auf Einzelhäuser begrenzt. Das städtebauliche Konzept soll aufgegriffen, ein Beitrag zur Umsetzung der verdichteten Bebauung im Sinne der Planungsziele und vor dem Hintergrund der bestehenden Nachbarschaft soll geleistet werden. Einzelhäuser in Form von kleinteiligen, freistehenden Einfamilienhäu-

sen würden diesen Planungszielen und der Nachbarschaft nicht gerecht werden, gleiches gilt für eine Kettenbebauung analog des in den 1960er/1970er Jahren realisierten Bestands im Plangebietsumfeld.

- **Baugrenzen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen je nach Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen fest und regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug, zur Nachbarbebauung und zur Parkanlage. Die Baugrenzen im WA1 orientieren sich am Plankonzept der Architekten gemäß Gestaltungsplan und nehmen durch die jeweils baukörperbezogene Fassung das städtebaulich gewollte Nebeneinander mit gestaffelten Gebäudehöhen und -gruppen auf. Die einzelnen Baufenster werden insgesamt großzügig gefasst, so dass innerhalb der für eine Bebauung zulässigen Flächen Spielraum für die Anordnung der jeweiligen Baukörper mit Blick auf einzelfallbezogen nachzuweisende bauordnungsrechtliche Anforderungen (z. B. Abstandflächen, Aufstellflächen der Feuerwehr) gegeben wird. Durch Freihaltung eines ca. 10 m breiten Bereichs zwischen den Baukörpern i. V. m. dem hier aufgenommenen Gehrecht sind Anlage und Gestaltung einer gebietsquerenden Wegeverbindung flexibel umsetzbar. Auch baulich-visuell soll die Durchlässigkeit des Plangebiets zur Parkanlage in diesem Bereich gesichert werden. Im Westen wird ein Abstand der Bebauung von mindestens 6 m zur Flurstücksgrenze vorgegeben, um hier einen gewissen Abstand zum benachbarten Spielplatz zu wahren. Im Vergleich zu ersten Plankonzepten wurde dieser Abstand etwas vergrößert. Eine weitergehende Zurücknahme der Baukörper in Richtung Erschließungsstraße wurde geprüft, ist aber mit Blick auf die angestrebte versetzte Anordnung der Baukörper, erforderliche Freiräume, Tiefgaragenzufahrt etc. nicht umsetzbar. Im Ergebnis werden die Baumöglichkeiten im WA1 in Kombination mit den beschränkenden Nutzungsmaßen (s. o.) hier insgesamt sinnvoll begrenzt, ohne den Vorhabenträger in seiner Flexibilität zu stark einzuschränken.

Die Grundstücke einschließlich Bebauung im WA2 wurden im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche überplant, so dass hier bisher nur Bestandsschutz besteht. Mit Blick auf das geänderte städtebauliche Konzept ist eine Beibehaltung dieser Regelung nicht mehr verhältnismäßig. Eine ergänzende Bebauung und Nutzung der Grundstücke im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets, vergleichbar mit den vorbereiteten Baumöglichkeiten im WA1, ist hier gut vorstellbar und wird durch Aufnahme eines Baufensters nunmehr erstmals ermöglicht.

Im WA3 ist eine angemessene Bebauung bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts erfolgt, die Vorgaben werden hier insofern aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### **d) Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum und Fläche für Sportanlagen**

Insbesondere zur Sicherung der Maßnahmen der Freiraumplanung werden entsprechend der Konzeption des Siekerparks die Gemeinbedarfsfläche des Jugendhauses „Kotten“ sowie die Fläche für das Kleinspielfeld im Norden eigenständig festgesetzt. Die hier ursprünglich vorbereitete Bebauung von jeweils vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcken wird entsprechend zurückgenommen.

Die **Gemeinbedarfsfläche** beschränkt die Nutzung des ehemaligen Kottens hierbei nach **§ 9 (1) Nr. 5 BauGB** nicht ausschließlich auf die Nutzung als Jugendzentrum, sondern sieht mit einer darüber hinausgehenden Nutzung für sonstige Zielgruppen und Angebote wie Veranstaltungsräume sowie Beratungsangebote eine gewissen Nutzungsflexibilität vor. Ggf. ist langfristig die Unterbringung von Betreuungseinrichtungen denkbar. Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, dass die Fläche die Funktion eines Stadtteilzentrums für das gesamte Quartier übernehmen kann. Ein entsprechender Aus-/Umbau des Kottens im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt Sieker-Mitte“ ist i. W. bereits erfolgt, die Regelungen zu

Nutzungsmaßen und werden entsprechend bestandsorientiert aufgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ebenfalls bestandsorientiert mit etwas Spielraum gefasst. Die Festsetzungen sichern hier die bestehende Nutzung.

Die Fläche des Sportfelds „X-Kamp“ im Norden dient dem gesamten Wohnquartier in Sieker. Um konkrete Nutzungsvorgaben dieser Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche treffen zu können, wird sie durch Festsetzung als **Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB** gesichert. Die Fläche wird als eigenständige Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche u. a. aufgrund ihres Versiegelungsgrads festgesetzt. Zudem können zulässige Anlagen und Einrichtung konkret geregelt werden. Die Einschränkung der Nutzung des Sportfelds als Fußball-Kleinspielfeld sowie für sonstige Ballsportarten wie Tischtennis und Basketball trägt daneben auch immissionsschutzfachlichen Belangen Rechnung.

### e) Grünflächen

Neben der Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung für den „Wohnpark Greifswalder Straße“ soll auch die zwischenzeitlich bereits umgesetzte Freiraumplanung „Siekerpark“ planungsrechtlichen gesichert werden. Gerade die nördlichen Flächen, so u. a. das Sportfeld und die angrenzenden Grünbereiche, sind bislang im Ursprungsplan Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets. Die Flächen sollen umgewidmet und als Fläche für Sportanlage bzw. **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB** aufgenommen werden. Konkrete Gestaltung einschließlich der notwendigen Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche, Unterhalt und Pflege können angemessen im Zuge der künftigen Umsetzung abgestimmt werden.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden grundlegende örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW 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. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen etc. vorgegeben und im WA1 gemäß städtebaulichem Konzept der Architekten entwickelt. Realisiert werden soll eine räumlich abgestimmte Mischung aus zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäuden. Auf Kapitel 5.2. b) wird verwiesen. Vor dem Hintergrund der verdichteten Bebauung ist eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper für die Qualität des Gesamtquartiers bedeutsam. Darüber hinaus erfolgen parallel zum Planverfahren für den Bereich WA1 detaillierte Abstimmungen zur Baugestaltung (z. B. zur Fassadengestaltung, -materialität etc.). Vorgesehen ist die Aufnahme ergänzender Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Bebauung im WA1, so dass im Bebauungsplan hierfür keine zusätzlichen Festsetzungen erfolgen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu: Die in der Umgebung prägende Dachform ist das Flachdach. Dieses findet sich sowohl in der Großwohnsiedlung an der Stralsunder Straße als auch bei den Gebäuden östlich der Greifswalder Straße. Die moderne Formensprache der Dachformen wird im städtebaulichen Konzept und der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen. Ermöglicht werden sollen demnach **Flachdächer** sowie **flach geneigte Pultdächer**.

Großformatige und unmaßstäbliche **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf und mindern den optischen Gesamteindruck des Plangebiets. Zur Vermeidung derartiger unmaßstäblicher Aufbauten gerade auch mit Blick auf die zulässigen flach

geneigten Dächer bzw. Flachdächer werden Dachaufbauten insgesamt ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind **Solaranlagen** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen). Diese können aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für Bauherren trotz vorhandenem Fernwärmeanschluss ggf. sinnvoll sein. Sie sollen daher für den Änderungsbereich zugelassen werden. Gerade bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach sind Solaranlagen aus energietechnischer Sicht grundsätzlich aufgeständert sinnvoll anzubringen; ergänzende rahmensetzende Einschränkungen bezüglich ihrer Anbringung sichern ein angemessenes Einfügen dieser Anlagen.

Bei den örtlichen Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im Süden älteren Bestand überplant. **Abweichungen für den überplanten Altbestand** sollen daher im Einzelfall zugelassen werden können, um diesen nicht zu stark einzuschränken.

Im Rahmen eines WA sind grundsätzlich auch Nutzungen wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Schank-/Speisewirtschaften etc. zulässig. In diesem Zusammenhang können auch **Werbeanlagen**, die an der Stätte der Leistung zulässig sein können, gestalterische Bedeutung erlangen. Mit Blick auf die angestrebte gestalterische Aufwertung des Quartiers werden somit rahmensetzende Vorgaben für geboten erachtet, damit derartige Anlagen den städtebaulichen Charakter der Umgebung sowie das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Maßgeblich sind hierbei neben dem Anbringungsort insbesondere Regelungen zu Farben und Leuchtverhalten. Im gesamten Plangebiet werden somit v. a. Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie bezüglich der Verwendung „greller“ Farben getroffen. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

**Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** können die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherstellen und fördern maßgeblich die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Zur Gestaltung und Gliederung der im Straßenraum bzw. angrenzend unterzubringenden Besucherstellplätze werden daher Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Bäumen gemäß städtischem Verteilungsschlüssel für Wohngebiete einschließlich der Pflanzqualitäten aufgenommen. Die Regelungen entsprechen insgesamt den von der Stadt Bielefeld bei Neuentwicklungen von Wohnquartieren getroffenen Vorgaben und sind daher auch verhältnismäßig. Die häufig hiermit verbundene pauschale Vorgabe einer regelmäßigen Begrünung im Raster wird im vorliegenden Fall nicht aufgenommen – aufgrund der konkreten Projektplanung mit zueinander versetzten Gebäuden, Tiefgaragenzufahrten etc. wäre eine derartige Bepflanzung nicht sinnvoll umsetzbar.

## 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

### a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet stellt sich heute weitgehend unbebaut dar, das Erschließungssystem ist aber in wesentlichen Teilen entsprechend der Planung aus den 1990er Jahren bereits realisiert worden. Der Änderungsbereich ist an die Kanalisation und Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Kanäle der Kläranlage Heepen zu- geleitet. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird im Norden der Greifswal-

der Straße gesammelt und im weiteren Verlauf der Elpke als Vorflut zugeführt. Über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Ursprungsplan Nr. III/4/46.01 wird die Einleitung planerisch gesichert.

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Durch Einleitung des Niederschlagswassers in die Elpke, wie schon im Ursprungsplan vorbereitet, wird diesen Grundsätzen und Anforderungen Rechnung getragen. Hingewiesen wird zudem auf eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen der Freiraumgestaltung Siekerpark. Im Ergebnis wurde dort bestätigt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund des stark verdichteten, wasserundurchlässigen Bauwerks nicht möglich ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Neubauten eine Dachbegrünung mit einer entsprechenden Minderung des in das Kanalnetz einzuspeisenden Niederschlagswassers vorgesehen ist.

Neubauvorhaben sind im Ergebnis an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen werden insgesamt keine Konflikte gesehen. Die bestehenden und geplanten Kanalleitungen befinden sich i. W. innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zugänglichkeit und Lage dieser Leitungen werden durch die Lage innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen weitreichend gesichert. Aufgrund der Rücknahme von Erschließungsflächen gegenüber dem Ursprungsplan zugunsten der öffentlichen Parkanlage werden in Verlängerung der Ringerschließung Kanaltrassen im Norden die vorhandenen Kanaltrassen weiter in der Grünfläche geführt. Klarstellend wird für diesen Bereich daher ein entsprechendes **Leitungs- und Betretungsrecht zu Unterhaltungszwecken** aufgenommen. Darüber hinaus werden auch die bestehenden Kanäle zur vollständigen Information in den Nutzungsplan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass beidseits von Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,5 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

Eine im Zuge des Verfahrens mit Blick auf positive kleinklimatische Wirkungen angeregte Ableitung des Regenwassers in offenen Kanälen oder Gräben in die Kanalisation wurde durch einen Fachplaner geprüft. Im Ergebnis ist eine derartige Lösung im Plangebiet technisch und funktional nicht sinnvoll umsetzbar, da die Kanäle zu oft Straßen, Wege und Zugänge kreuzen müssten und somit in weiten Teilen überdeckt wären. Eine Festsetzung im Bebauungsplan kann somit nicht erfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher auszugestaltet sind, so dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung ist im Textblatt des Bebauungsplans enthalten.

## **b) Technische Erschließung**

Grundlegende Anforderungen an die technische Erschließung sind angesichts der bereits erfolgten Erschließung geklärt. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb

der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Im Norden der Planstraße befindet sich derzeit eine **Trafostation** zur Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet, die bereits im Ursprungsplan entsprechend planungsrechtlich gesichert ist. Diese Festsetzung einer **Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB** wird im Zuge der vorliegenden Planung entsprechend übernommen.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen befinden sich im südwestlichen Geltungsbereich und hier innerhalb der öffentlichen Grünanlage sowie im Bereich der Greifswalder Straße, betroffen sind die Hausanschlüsse der Bestandsgebäude. Vorsorglich wird für spätere Erschließungsplanungen ergänzend darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten sind, die Zugänglichkeit ist aufrechtzuerhalten.

### c) Brandschutz

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die bestehenden Straßen und die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Die vorgesehene Breite des Erschließungsrings von 6 m ist ausreichend bemessen, um die Befahrbarkeit von Großfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen.

Weiterhin zu gewährleisten ist eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser**. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt 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. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets sind bislang nicht bekannt. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH haben im Verfahren mitgeteilt, dass grundsätzlich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann und dass zur Grundversorgung mit Feuerlöschwasser seitens der Stadtwerke gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 331 Unterflurhydranten an den Trinkwasserversorgungsleitungen montiert werden.

## 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

### 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ein bereits planungsrechtlich vorbereitetes Baugebiet. Sie schafft über bisheriges Baurecht hinaus rechnerisch keine zusätzlichen Wohneinheiten. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sich der Bedarf an **Schulplätzen** grundsätzlich nicht verändert. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Osningschule, alternativ ist auch die Grundschule Stieghorst gut erreichbar. Weiterführende Schulen sind angesichts der innerörtlichen Lage ebenso im Umfeld vorhanden, u. a. befindet sich ein Schulzentrum südlich des Änderungsbereichs an der Detmolder Straße. Inwieweit die vorhandenen Schulkapazitäten nach Umsetzung (noch) ausreichend sind, ist zu prüfen. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

Grundsätzlich ist auch der Bedarf an **Kinderbetreuungsplätzen** bereits auf Grundlage des Ursprungsplans berücksichtigt worden. Dieser sichert planungsrechtlich zwei Einrichtungen nordwestlich des Änderungsbereichs, die Errichtung einer weiteren Einrichtung ist damals gemäß Planbegründung vorgesehen worden. Angesichts der seither erfolgten Gesetzes-

änderungen (Stichwort: U3-Betreuung) hat sich der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aber grundlegend geändert. Insofern löst die Planung rechnerisch den Bedarf an einer weiteren Kindertageseinrichtung mit voraussichtlich mindestens drei Gruppen aus, der im Änderungsgebiet selbst oder im näheren Umfeld durch entsprechende Beteiligung des Vorhabenträgers sachgerecht umgesetzt werden soll.

Kindergärten/-tagesstätten sind als Anlagen für soziale Zwecke im WA-Gebiet allgemein zulässig. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden hier keine Nutzungseinschränkungen getroffen (s. Kapitel 5.2 a). Eine Verortung einer entsprechenden Einrichtung im Geltungsbereich dieser Änderung soll mit Blick auf die noch laufenden Projektplanungen nicht erfolgen. Die zulässigen Baukörper lassen grundsätzlich sowohl die Möglichkeit zu, ein Gebäude vollständig als Kindergarten zu nutzen, als auch eine kombinierte Nutzung mit Wohnen in anderen Geschossen. Die Regelungen sind zudem so flexibel gefasst, dass auch die erforderlichen Außenflächen grundsätzlich nachgewiesen werden können. Konkrete Regelungen zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen sollen sachgerecht im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein neues Wohnquartier gerade auch für junge Familien vorbereitet. Die wohnortnahe **Ausstattung mit Spielmöglichkeiten** ist angesichts des benachbarten Siekerparks grundsätzlich sichergestellt. Mit der Umsetzung der Freiraumplanung „Siekerpark“ werden vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten gerade auch für ältere Kinder und Jugendliche angeboten. Die Freiraumplanung sowie die Planung und Realisierung des Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander können so gegenseitig voneinander profitieren: Die Freiraumplanung stellt ein wesentliches Attraktivitätsmerkmal für das neue Wohngebiet dar, während die ergänzende Wohnbaulandentwicklung zur Tragfähigkeit und Einbindung der Freizeitangebote beitragen kann.

Die Stadt Bielefeld hat in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz am 09.03.2010 die Spielflächenbedarfsermittlung für das gesamte Stadtgebiet zur Kenntnis genommen (vgl. Drucksachennr. 0350/2004-2009). Hier heißt es weiter, dass eben diese Ermittlung fortan Grundlage zur Bewertung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sein soll. Die Änderungsplanung löst insofern einen zusätzlichen Spielflächenbedarf aus. Das Erfordernis zur Schaffung eines weiteren Spielplatzes im Plangebiet wird aber aus den o. g. Gründen nicht gesehen. Es ist daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens angedacht, mittels vom Investor zu leistender Abstandszahlungen die Errichtung eines benachbarten städtischen Spielplatzes anteilig zu finanzieren und hierüber den ausgelösten Spielflächenbedarf zu decken. Die Regelungen sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vor Satzungsbeschluss zu treffen, derzeit erfolgen die entsprechenden Abstimmungen mit den beteiligten Fachämtern.

Den Belangen der Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen wird somit insgesamt angemessene Rechnung getragen.

Im Stadtgebiet wird der Bedarf an preiswertem und für viele Bevölkerungsgruppen bezahlbarem Wohnraum angesichts der sozialen und demographischen Entwicklungen absehbar weiter steigen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Bielefeld zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnraum in seiner Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, bei neuen Baulandentwicklungen mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnfläche im **öffentlichen Mietwohnungsbau** zu errichten. Bei investorenbezogenen Planung sind entsprechende vertragliche Regelungen zur Übernahme durch den Investor zu treffen (vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020). Die vorliegende Planung mit Aufstellungsbeschluss aus Juli 2013 bleibt von diesem Ratsbeschluss unbenommen, grundsätzlich eignet sich das Plangebiet aber gut für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie zur Deckung der Nachfrage nach fami-

liengerechtem und generationenübergreifendem Wohnraum, nach seniorenrechtlichem Wohnen oder nach Angeboten für besondere Wohnbedürfnisse. Ein Viertel der Wohnungen soll daher im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen (s. Kapitel 1). Angesichts der bestehenden Problemlage im Wohngebiet (sozialer Brennpunkt) ist es ausdrückliches Ziel, eine soziale Durchmischung durch eine Mischung der angestrebten Angebotsformen zu erreichen. Eine konkrete Verortung und damit Konzentration förderfähiger Angebote auf einzelne Gebäude oder Gebietsbereiche auf Ebene des Bebauungsplans ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Da das Vorhaben im WA1 insgesamt durch einen Investor umgesetzt werden soll, kann eine tatsächliche Umsetzung sinnvoller und zielgerichteter durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag erreicht werden. Entsprechende Abstimmungen mit den beteiligten Fachämtern erfolgen parallel zum Planverfahren und werden vor Satzungsbeschluss festgeschrieben.

## 5.5.2 Belange des Verkehrs

### a) Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Greifswalder Straße sichergestellt. Diese bindet das Wohngebiet im Süden an die Detmolder Straße (B 66) an. Diese kann als leistungsfähige Haupterschließungsstraße die Innenstadt Bielefelds mit der Anschlussstelle an die Bundesautobahn BAB 2 und die benachbarten Städte Lage und Detmold verbinden. Über die westlich verlaufende Stralsunder Straße kann u. a. das Versorgungszentrum an der Schweriner Straße erreicht werden. Das seit vielen Jahren vorbereitete Erschließungskonzept sieht die Ableitung von Durchgangsverkehren sowie gebietsinterner Verkehre über die Stralsunder vor, die Greifswalder Straße ist ausschließlich für die Aufnahme des Verkehrs der hieran angeschlossenen Wohnbebauung vorgesehen und als Wohnstraße Teil einer Tempo-30-Zone. Die Planung schafft über das bisherige Baurecht hinaus rechnerisch auch keine zusätzlichen Wohneinheiten (s. Kapitel 1 und 3.2), so dass bei der Dimensionierung der ursprünglich vorbereiteten Erschließungsanlagen der Verkehr aus dem Änderungsbereich bereits berücksichtigt worden ist. Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der hinzukommende Verkehr aus dem Wohnquartier vom umliegenden Straßennetz gut aufgenommen werden kann.

Zur sicheren **Abschätzung** wurde die **Verkehrsmengenentwicklung** sowie als Grundlage für eine überschlägige Lärmprüfung (s. Kapitel 5.5.3) durch ein Fachbüro<sup>8</sup> auf Grundlage von Daten des gesamtstädtischen Verkehrsmodells (Analyse 2014, Prognose 2025) sowie nach Zählungen am 10.03.2016 sowohl an den Einmündungen Greifswalder/Wismarer Straße im Süden und Greifswalder/Stralsunder Straße im Norden als auch auf der Greifswalder Straße selbst geprüft. Auf Grundlage dieser Daten und unter Zugrundelegung fachlicher Kenndaten hat der Gutachter die vorliegenden Zahlen auf das Analysejahr 2016 bzw. das Prognosejahr 2030 angepasst. Die Prognosewerte zeigen im Ergebnis, dass bereits unabhängig von der vorliegenden Planung auf der gebietserschließenden Stralsunder Straße ein Rückgang durch Maßnahmen im gesamtstädtischen Verkehrsnetz (u. a. Weiterbau A 33, Ortsumgehung Ummeln B 61n, B 66n in Richtung Leopoldshöhe-Asemissen, Verlängerung L 712n, Ausbau B 61) von mehr als 8.000 Kfz (über 60 % der Verkehrsmengen) erwartet wird. Auch für die Haupterschließungsstraßen (Detmolder Straße und Oldentruper Straße) werden rückläufige Verkehrsmengen erwartet. Die Prognosewerte weisen darüber hinaus darauf hin, dass dieser Rückgang insbesondere die Leichtverkehre betrifft.

<sup>8</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ (2. Änderung) der Stadt Bielefeld, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, 19.03.2016.

Die Ermittlung des **zukünftigen Verkehrsaufkommens** bei Realisierung des Quartiers ist gemäß gutachterlicher Stellungnahme durch eine vereinfachte Abschätzung für Wohngebiete nach Bosserhoff unter Zugrundelegung von 300 Wohneinheiten erfolgt. Im Ergebnis wird für das Plangebiet eine Tagesbelastung von 1.038 Kfz/24 h (1.000 Pkw, 38 Lkw) angegeben, die sich im gesamten Wohngebiet Greifswalder Straße/Stralsunder Straße verteilen. Knapp die Hälfte der Quell-/Zielverkehre konzentriert sich gemäß Zählergebnissen dabei auf die Detmolder Straße im Süden, weniger als 30 % fährt in bzw. kommt aus Richtung Norden (Stralsunder Straße/Oldentruper Straße). Der Rest der Verkehre verteilt sich auf die umliegende Straßen im Wohngebiet. Angesichts der o. g. Rahmenbedingungen (Erschließungskonzept Ursprungsplan, keine rechnerischen zusätzlichen Wohneinheiten, deutlicher Verkehrsmengenrückgang) lassen diese prognostizierten hinzukommenden Verkehre keine Anhaltspunkte erkennen, die auf Probleme bezüglich der Verkehrsabwicklung bei Planverwirklichung hinweisen könnten.

### b) Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets ist ebenfalls auf Grundlage des Ursprungsplans bereits angelegt. Über einen **Erschließungsring** von der Greifswalder Straße werden die bestehenden und geplanten Wohngebäude erschlossen. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Erschließungsanlagen bestandsorientiert i. W. durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Geplant ist der Ausbau im Mischprinzip, die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche von 6 m ist hierfür ausreichend bemessen.

Mit Blick auf eine positive Ortsbildpflege und die angestrebte Quartiersaufwertung soll der Freiraum soweit wie möglich frei von ruhendem Verkehr gehalten werden. Der **private Stellplatzbedarf** soll daher in **Tiefgaragen** nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan grenzt die hierfür erforderlichen Flächen großzügig ab, eine genaue Zuordnung von Zufahrten etc. ist nach Prüfung durch das Bauamt der Stadt Bielefeld im Rahmen der Projektplanung vorzunehmen. Ergänzende Regelungen zur GRZ-Überschreitung für die Gewährleistung der Unterbauung sowie Mindestanforderungen an die Überdeckung (s. Kapitel 5.2 b) werden hierbei berücksichtigt. Weitergehende Regelungen auf Bebauungsplanebene sollen mit Blick auf eine flexible Umsetzung nicht getroffen werden. Entlang des Erschließungsringes können so trotz verdichteter Bebauung ausreichend **Stellplätze auch für Besucher** untergebracht werden. Von einer im Verfahren angeregten konkreten Verortung von Stellplatzflächen soll angesichts der konkreten Vorhabenplanung mit zueinander versetzter Gebäudestellung sowie hierdurch zu berücksichtigender Freiflächen/Zugänge vor den Gebäuden, noch zu konkretisierender Tiefgaragenzufahrten etc. abgesehen werden, ein gewisser Spielraum im Rahmen der Umsetzung soll gewährleistet bleiben. Darüber hinaus sieht das ursprüngliche Erschließungskonzept der 1990er Jahren die Unterbringung weiterer Stellplätze entlang der Greifswalder Straße in Parktaschen vor. Diese Stellplatzflächen werden von der Änderungsplanung nicht erfasst. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt hier auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. III/4/46.01, ggf. sind Abweichungen von der räumlichen Anordnung der Stellplätze zur Sicherung der Zugänge zu den Gebäuden etc. erforderlich.

Hingewiesen wird ergänzend auf die im Süden vom Geltungsbereich erfasste bestehende Stellplatzanlage (WA4), die bereits im Ursprungsplan als **Fläche für Stellplatzanlagen** erhalten war. Diese Regelung wird aus dem Ursprungsplan übernommen, damit werden die hier angelegten Stellplätze planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Die städtebauliche Zielsetzung einer guten Erreichbarkeit und Durchlässigkeit für **Fußgänger** ist bereits in den ersten Planungsideen für das Wohngebiet an der Greifswalder Straße enthalten gewesen. Insbesondere die Freizeit- und Sporteinrichtungen des „Siekerpark“

sollen gut erreichbar sein. Entsprechend dieser Zielsetzung wird zur Sicherung einer gebietsquerenden Wegeverbindung in Richtung Parkanlage ein **Gerecht für die Allgemeinheit** nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anschlusspunkte zum vorhandenen Wegenetz des Parks können über den Erschließungsring erreicht werden. Ergänzend wird auf die Freiraumplanung „Siekerpark“ verwiesen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind hier weitere Fußwegeverbindungen umgesetzt worden. Diese sind im Rahmen der Festsetzung als öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Parkanlage grundsätzlich gesichert.

### c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das **Stadtbahnnetz in der Stadt Bielefeld** angebunden: Entlang der Detmolder Straße verläuft die Stadtbahnlinie 3 (Babenhausen – Stieghorst), welche das Gebiet im 10-Minuten-Takt u. a. mit der Stadtmitte Bielefelds verbindet. Zudem verkehren südlich des Änderungsbereichs auf der Detmolder Straße **verschiedene Buslinien**. Hierzu ergänzend wird auf Kapitel 4 verwiesen.

### 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

### a) Straßen- und Schienenverkehr

#### Verkehrslärmeinwirkungen

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Aussagen über ggf. relevante Emissionsquellen zu treffen:

- Die Detmolder Straße als nächstgelegene maßgebliche **Lärmquelle des Straßenverkehrs** befindet sich in mindestens 130 m Entfernung vom Änderungsbereich. Gemäß städtischem Schallimmissionsplan werden in dem für eine Wohnbebauung vorbereiteten Bereich unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs (Datenbezugsjahr 2008) Werte von  $\leq 55/\leq 50$  dB(A) tags/nachts erreicht. Diese Werte weisen darauf hin, dass die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm im überwiegenden Plangebiet nachts erhöht ist. Die Ergebnisse belegen aber auch, dass im Plangebiet grundsätzlich keine ungesunden Wohnverhältnisse aufgrund von Straßenverkehr bestehen.
- Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die **Stadtbahnlinie**. Ihre Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Immissionsbelastung für die bestehende Wohnbebauung sind gemäß Planbegründung des Ursprungsplans im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Stadtbahnausbau geprüft worden. Aufgrund ihrer Troglage konnten schädliche Umwelteinwirkungen im Rahmen des damaligen Verfahrens ausgeschlossen werden, Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Plangebiets waren nicht erforderlich. Zudem rückt die nunmehr vorgesehene Bebauung weiter von der Stadtbahntrasse ab als die im Ursprungsplan planungsrechtlich vorbereitete Bebauung. Vor diesem Hintergrund ist zunächst davon auszugehen, dass auch für die nunmehr geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Daten- und Ermittlungsgrundlagen ist im Rahmen des weitergeführten Änderungsverfahrens eine gutachterliche Überprüfung der Lärmsituation gefordert worden. Im Zuge dieser Untersuchung waren Straßen- und Schienenverkehr im

derzeitigen Zustand und unter Berücksichtigung der Prognose 2025 hinsichtlich der Einwirkungen im Plangebiet und der Auswirkungen des hinzukommenden Verkehrs zu betrachten. Aufgrund dessen ist eine entsprechende gutachterliche Untersuchung<sup>9</sup> beauftragt worden. Der Gutachter hat in diesem Rahmen den projektbezogenen Vorhabenbereich (WA1) betrachtet. Die städtebauliche Bewertung berücksichtigt über die gutachterlichen Ergebnisse hinaus auch die für eine Wohnbebauung vorbereiteten projektunabhängigen Bauflächen (WA2, WA3).

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung zunächst auf die **schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen. Diese Orientierungswerte gelten als idealtypisch, das heißt, sofern die baugebietsbezogenen DIN-Werte eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Darüber hinaus können im Rahmen der Abwägung auch die **Grenzwerte der 16. BImSchV** (Verkehrslärmschutzverordnung) als Orientierung herangezogen werden. Hierzu ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Bestand gewahrt sind, wenn mindestens die für Mischgebiete festgelegten Grenzwerte (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden.

Die **Berechnungsergebnisse des Gutachters** belegen für die **Tagzeit**, dass die idealtypischen Werte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) im Bereich der hinzukommenden Wohnbebauung überwiegend unterschritten werden. Die Außenlärmpegel im südlichen Bereich sowie an den der Greifswalder Straße zugewandten östlichen Fassadenseiten liegen oberhalb der idealtypischen WA-Werte, die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags für Wohngebiete werden aber eingehalten. Die entsprechenden Werte des Beiblatts der DIN 18005 für die **Nachtzeit** nachts von 45 dB(A) werden im Plangebiet aber v. a. aufgrund des Verkehrslärms der Detmolder Straße überschritten (insbesondere aufgrund der prognostizierten Lkw-Zunahme bei gleichzeitigem Rückgang des Gesamtverkehrsaufkommens gemäß städtischen Verkehrsmodell). Hier bewegen sich die ermittelten Pegel zwischen 45 und 50 dB(A). Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Mischgebiete (50 dB(A) nachts), in denen das Wohnen eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt, werden aber eingehalten, ebenso die o. g. Grenzwerte der 16. BImSchV.

Im **Ergebnis der Abwägung** ist festzuhalten, dass die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung (Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts) deutlich unterschritten wird. Die Geräuschpegel sind grundsätzlich als (wohn-)verträglich zu bewerten – dies gilt sowohl für die geplanten Wohngebäude selbst als auch für die tags ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche, deren Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation sicher gewährleistet werden kann. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen kann insgesamt entsprochen werden. Die bestehende Vorbelastung ist im Rahmen der Änderungsplanung aber grundsätzlich zu berücksichtigen. Die insgesamt für eine Mobilisierung der innerörtlichen Brachfläche durch Wohnbebauung sprechenden städtebaulichen Gründe sind bereits umfassend dargelegt worden (siehe u. a. Kapitel 1, 5.1). Festzuhalten ist zunächst, dass eine Wohnbebauung im Plangebiet planungsrechtlich bereits zulässig ist. Im Vergleich zu den Regelungen des Ursprungsplans werden die Baumöglichkeiten in räumlicher Nähe der maßgeblichen Verkehrsstrassen zurückgenommen. Hiermit wird bereits eine Vergrößerung des Abstands möglicher Wohnnutzungen zur Detmolder Straße im Süden sowie zur Stadtbahntrasse im Norden bewirkt.

---

<sup>9</sup> Prognose Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 07.04.2016

Sinnvoller aktiver Lärmschutz kann inmitten des innerörtlichen Wohnquartiers zur Minderung nächtlicher Lärmbelastung nicht errichtet werden. Geprüft wurde daher weiterhin das Erfordernis nach Regelung des passiver Schallschutzes. Der Gutachter hat hierzu Lärmpegelbereiche nach Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. Im Ergebnis liegt das Plangebiet in den bebaubaren Bereichen überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereichs II. Der südöstliche und östlichen Randbereich zur Greifswalder Straße liegt teilweise innerhalb des Lärmpegelbereichs III (betrifft hier weitgehend den südöstlichen Baukörper sowie den Bereich zwischen Greifswalder Straße und östlichen Fassadenseite des benachbarten nördlichen Gebäudes). Die maßgeblichen Außengeräuschpegel belegen, dass insgesamt gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der heutigen Wärmeschutzstandards und ortsüblicher Bauweisen ist zudem davon auszugehen, dass die schallabschirmende Wirkung der zu verwendenden Bauteile/Materialien ausreicht, um auch innerhalb der Gebäude einen solchen baulichen Schallschutz zu erreichen, wie er innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der verschärften Vorgaben der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten ab 2016 werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und III verzichtet. Zur umfassenden Information künftiger Nutzer werden die von den WA1, WA2 und WA3 erfassten Flächen insgesamt klarstellend zur umfassenden Information künftiger Nutzer gekennzeichnet. Ergänzende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“ können einen zusätzlichen Schutz ermöglichen und sind mit Blick auf die rahmensetzenden Vorgaben im Bebauungsplan grundsätzlich umsetzbar. Für die Projektplanung wird daher empfohlen, entsprechende Möglichkeiten (z. B. angepasste Grundrisslösungen mit lärmabgewandten Schlaf-/Aufenthaltsräumen, Anordnung/Abschirmung von Balkonen etc.) zu prüfen. Diese Vorgehensweise wird im Rahmen der Gesamtabwägung im vorliegenden Fall aus den genannten Gründen insgesamt für angemessen und verhältnismäßig bewertet.

### **Verkehrslärmauswirkungen**

Infolge der Planung werden Kfz-Verkehre auf den umliegenden Straßen hinzukommen. Anhand der Verkehrsmengenzunahme kann bereits überschlägig abgeschätzt werden, ob mit wesentlichen Pegelsteigerungen zu rechnen ist. Die menschlichen Hörbarkeitsschwelle liegt bei Pegelzunahmen von 2-3 dB(A). Diese kann im Regelfall bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens angenommen werden. Gemäß verkehrsgutachterlicher Untersuchung (s. Kapitel 5.2.2) bewegt sich die planbedingte Verkehrszunahme im Bestand (Planfall 2016) bei Größenordnungen von ca. 38 % auf der Greifswalder Straße sowie von weniger als 4 % auf der Stralsunder Straße. Gemäß den Ergebnissen der o. g. gutachterlichen Schallimmissionsprognose ist durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr aus dem Plangebiet Greifswalder Straße an der umliegenden Wohnbebauung eine Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 0,2 dB(A) zu erwarten. Diese Zusatzbelastung liegt somit deutlich unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle und stellt **keine maßgebliche Veränderung der Lärmsituation** dar. Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung ist im Sinne einer autoarmen Quartiers- und Freiflächengestaltung, wie bereits dargelegt, zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze die Errichtung von vier Tiefgaragen vorgesehen. Insbesondere im Bereich der künftigen Ein-/Ausfahrten können **Lärmimmissionen durch die Tiefgaragennutzung** Bedeutung für die unmittelbare Nachbarschaft erlangen. Lage und Anzahl der Zufahrten sind zum derzeitigen Stand der Projektplanung noch nicht ausreichend konkret erarbeitet worden. Der Bebauungsplan gibt nach Prüfung durch das Bauamt der Stadt Bielefeld hier daher keine entsprechenden Bereiche vor. Die Regelungen zur baulichen Nutzung innerhalb der Vorha-

benfläche bieten im Rahmen der Projektplanung einen ausreichenden Entwicklungsspielraum, um notwendige Zu-/Abfahrten nachbarschaftsverträglich anzuordnen. Zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Abstand durch die Straße selbst von mindestens 30 m zu möglichen Zu-/Ausfahrbereichen gegeben. Im Ergebnis sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Einhaltung wohnverträglicher Schallpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht zu prüfen und nachzuweisen, so dass diesbezüglich keine abschließende Klärung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich ist.

### **b) Sport- und Freizeitlärm**

Neben der Fortführung einer dem Quartier angemessenen Wohnbauentwicklung ist die Umsetzung der freiraumplanerischen Maßnahmen „Siekerpark“ vornehmliches Ziel für den gesamten Stadtteil. Als wesentliche Maßnahme zur Aufwertung und Stabilisierung des gesamten Wohnquartiers in Sieker ist im Rahmen der Freiraumplanung die Errichtung verschiedener Sport- und Freizeitanlagen in diesem zentralen Grünbereich erfolgt.

Immissionsschutzfachlich maßgeblich ist die Fläche für Sportanlagen nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Diese wird entsprechend der Freiraumplanung auf die Nutzung als Fußball-Kleinspielfeld sowie sonstige ergänzende Ballsportarten wie z. B. Tischtennis und Basketball beschränkt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind für die vorhandene und entstehende Nachbarschaft aus Sport- und Freizeitanlagen sowie Wohngebäuden zu gewährleisten. Zur Abschirmung gegenüber den nordwestlich unmittelbar an das Sportfeld grenzenden vorhandenen Wohngebäuden ist im Rahmen der Freiraumplanung bereits eine Aufschüttung vorgesehen worden. Die Anlage ist zwischenzeitlich unter Auflagen genehmigt worden. Die Nutzungszeiten des Ballsportplatzes sind in diesem Rahmen auf die „Normalzeiten“ gemäß Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) – werktags 8-20 Uhr, sonn-/feiertags 9-13 Uhr und 15-20 Uhr – beschränkt worden. Insofern wird von einer wohnverträglichen Nutzung ausgegangen. Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden vor diesem Hintergrund nicht als erforderlich erachtet. Vorsorglich werden im Sinne der vollständigen Information künftige Nutzer durch Kennzeichnung im Bereich der nördliche Bauzeile darauf hingewiesen, dass ggf. Lärmbelastigungen im Rahmen des gemäß 18. BImSchV zulässigen und insofern von den künftigen Bewohnern hinzunehmenden Betriebs der benachbarten Sportanlage bestehen können.

### **c) Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen**

Ggf. relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen und Vorbelastungen existieren im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht. Die einzelnen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Ansätze befinden sich in ausreichender Entfernung vom Änderungsbereich. Sie werden zudem von der zwischengelagerten Wohnbebauung abgeschirmt.

### **d) Luftschadstoffe**

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. Luftschadstoffe wie Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Aufgrund der Distanz zu den übergeordneten Verkehrswegen und der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Greifswalder Straße werden diesbezügliche Konflikte im Bestand und in der Prognose nicht gesehen.

### e) Störfallschutz

Im Verfahren wurde auf ein Betriebsgelände an der Friedrich-Hagemann-Straße hingewiesen, auf dem sich ein Lagerstandort mit Gefahrenstoffen (Chlor, giftige Gase) befindet. Der Änderungsbereich weist hierzu eine Entfernung von mindestens 1.100 m auf. Die Stadt Bielefeld hat in einem gesamtstädtischen Gutachten alle sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG untersucht, um tatsächliche Betroffenheiten und erforderliche Achtungsabstände konkretisieren zu können. Im Ergebnis ist für den hier betroffenen Chlor-Lagerstandort, der sich mittig auf dem o. g. Betriebsgelände befindet, ein Achtungsabstand von ca. 500 m ermittelt worden. Eine Betroffenheit der Nutzungen im Änderungsbereich ist somit nicht gegeben.

### 5.5.4 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Bei den bebauten Flächen des Plangebiets selbst handelt es sich um ein gering klimaempfindliches Siedlungsklimatop mit verringerter Belüftung und Wärmebelastung. Das Plangebiet liegt laut Stadtklimaanalyse (Karte Klimaanpassung 2011) im Randbereich des innerstädtischen Überwärmungsgebiets, das u. a. große Teile des Stadtteils Sieker nördlich der Detmolder Straße umfasst. Kennzeichen sind insbesondere eine mäßige Erwärmung von 31°C-33°C in den Sommermonaten und eine durchschnittlich um mindestens 1°C geringere nächtliche Abkühlung. Ein Großteil der Flächen im Änderungsbereich stellt sich heute unbebaut dar und ist zumindest teilweise den innerstädtischen Parkklimatopen zuzuordnen. Die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereichs werden insgesamt als mäßig klimaempfindliche Fläche geführt. Infolge der innerörtlichen Nachverdichtung wird das Plangebiet künftig insgesamt als Stadtrand-Klimatop bewertet. Erwartet wird hier eine eingeschränkte übergeordnete Durchlüftung, ein geminderter bodennaher Luftaustausch aus Richtung des östlich gelegenen Elpkegrünzugs und infolgedessen ein Zunahme der Überwärmung.

Eine Bebauung mit mehrgeschossigen Kettenhäusern – überwiegend in Nord-/Südrichtung sowie weiterführend entlang der Erschließungsstraßen ist bereits auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplans umfassend zulässig. Die o. g. lokalklimatischen Auswirkungen können insofern bereits durch Umsetzung des geltenden Planungsrechts eintreten. Die für die Mobilisierung der verbliebenen innerörtlichen Brachfläche sprechenden Gründe sind u. a. mit Blick auf die gesetzlich geforderte Innenentwicklung bereits umfassend dargelegt worden (siehe u. a. Kapitel 1, 5.1). Die Mobilisierung der seit langem für eine Bebauung vorbereiteten innerörtlichen Brache trägt hier allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zudem werden für das gesamtstädtische Klima wesentliche Flächen wie Kalt- und/oder Frischluftentstehungsgebiete, Durchlüftungsleitbahnen u. Ä. von der Planung innerörtlich nicht erfasst und gleichzeitig im Stadtrandbereich geschont. Gleiches gilt für innerörtlich klimatisch bedeutsame Flächen wie den benachbarten Grünzug der Elpke, der lokal eine große Bedeutung als Teil eines netzförmigen, klimaempfindlichen Grünsystems besitzt. Dieser Grünzug ist von der Planung nicht betroffen. Insofern werden wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Stadtklima insgesamt nicht erwartet. Die klimatischen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt.

Mit Umsetzung der geplanten innerörtlichen Verdichtung geht eine weitgehend unbebaute und in Teilen mit Gehölzen bestandene Brachfläche mit positiven lokalklimatischen Effekten innerhalb eines innerstädtischen Wärmebelastungsgebiets verloren. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden hier bereits durch die Vorgabe der offenen Bauweise i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen sinnvoll begrenzt. Weiterhin erfolgt ausgleichend auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Aufnahme einer Regelung zur Realisierung von Dachbegrünungen für hinzukommende Baukörper (s. Kapitel 5.5.6). Die vorgegebenen Flachdächer bzw. flach geneigten Pultdächer sind grundsätzlich gut für die Umsetzung von Gründächern geeignet. Positive lokalklimatische Effekte sind hiermit insbesondere für darunter liegende Räume (Schutz vor sommerlicher Hitze bzw. bessere Wärmedämmung im Winter) zu erwarten. Zudem wirken Stellplatzbegrünung (s. Kapitel 5.3) sowie die Vorgaben zur anteiligen Tiefgaragenüberdachung insgesamt mindernd hinsichtlich der ermöglichten Überwärmungseffekte. Daneben werden bislang für eine Überbauung vorgesehene Flächen im Norden des Änderungsbereichs im Vergleich zum Ursprungsplan zurückgenommen, die hier bestehende Parkanlage mit positiven kleinklimatischen Wirkungen wird planungsrechtlich gesichert.

Die rahmensetzenden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudestellung ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten die Umsetzung erforderlicher Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Auch die Verwendung regenerativer Energiequellen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und zulässig. Angesichts der festgesetzten Dachformen werden insgesamt günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Kombinationsmöglichkeiten mit den festgesetzten Gründächern sind grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet grundsätzlich im Bereich des Fernwärmenetzes der Stadtwerke Bielefeld liegt und die Wärmeversorgung im Plangebiet durch Anschluss an dieses vorhandene Netz sichergestellt werden soll. Ob eine solarenergetische Nutzung vor diesem Hintergrund sinnvoll umsetzbar ist, kann auf der vorliegenden Planungsebene nicht abschließend beurteilt werden. Insofern werden zwingende Vorgaben für die Solarenergienutzung nicht getroffen, im Zuge der Umsetzung kann diese Option angemessen und einzelfallspezifisch geprüft werden.

Insgesamt werden die getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll, ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher im Rahmen der Umsetzung weiter zu berücksichtigen.

## **5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes**

### **a) Belange des Bodenschutzes**

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Die als schützenswert kartierten Böden im Plangebiet sind durch die bauliche und sonstige anthropogene Nutzung bereits überformt. Die Freiflächen stellen darüber hinaus eine Art Grüninsel dar, die zum einen von Wohnbebauung umgeben ist und zum anderen stark durch die menschliche Nutzung in der Nachbarschaft geprägt ist. Die Böden können daher ihre schützenswerte Regelungs- und Pufferfunktion allenfalls noch bedingt wahrnehmen.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Mobilisierung bereits erschlossener Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang. Vorbereitet wird eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung, um den Bedarf dringend benötigten städtischen Wohnraums zu decken. Die Flächen befinden sich in infrastrukturell guter Lage im Stadtgebiet, so dass die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen grundsätzlich unterstützt wird. Daneben kann durch eine derartige Planung der Druck auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich gemindert werden. Im Vergleich zum Ursprungsplan werden zudem bislang für eine Wohnbebauung und deren Erschließung vorgesehenen Flächen teilweise zugunsten der benachbarten Parkanlage zurückgenommen. Insgesamt erfolgt der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden daher nur in begrenztem Umfang.

Zusammenfassend trägt die Stadt dem Ziel der Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung, die Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Innenentwicklung. Die Anforderungen aufgrund der Schutzwürdigkeit des lokal anstehenden Bodens sollen daher begründet aufgrund des Ziels der Mobilisierung der Flächen zurückgestellt werden. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

### **Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes**

Die Elpke einschließlich des angrenzenden Grünraums werden durch die Änderungsplanung nicht erfasst und berührt. Konflikte aufgrund der ergänzenden Einleitung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers werden vor dem Hintergrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht erwartet. Die Belange des **Gewässer- und Hochwasserschutzes** werden somit nicht berührt.

## **5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung**

### **a) Heutige Nutzung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet stellt heute eine mindergenutzte Brachfläche dar, die von Wohnbauflächen umgeben ist. Teilweise sind durch Sukzession Gehölze im Änderungsbereich entstanden. Diese weisen i. W. als Birken und Weiden jedoch eine untergeordnete ökologische Wertigkeit auf. Die Flächen sind darüber hinaus teilweise vermüllt. Zudem werden sie ergänzend von Spaziergängern etc. aufgesucht.

Die Änderungsplanung erfasst Teilflächen des im städtischen Biotopkatasters geführten schutzwürdigen Biotops der Elpke (s. Kapitel 3.4). Die Flächen sind i. W. Teil der Freiraumplanung Siekerpark. Die Biotopflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht werden hier bestehenden Baurechte zurückgenommen, die Flächen werden als Teil der Parkanlage planungsrechtlich gesichert. Zudem wird das Schutzziel des Biotops, d. h. der Schutz der Elpke, durch die Planung nicht negativ berührt, so dass insgesamt keine Konflikte aufgrund dieser Überplanung gesehen werden.

## b) Grünordnung

Mit Blick auf die geplante Verdichtung und dem hiermit verbundenen Verlust an Gehölzen sowie der Lage des Plangebiets in einem Überwärmungsgebiet (s. Kapitel 5.5.4) sollen die Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude auf den Dachflächen begrünt werden. Eine entsprechende Regelung zur Anlage von **Gründächern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB** in Anlehnung an Vorschläge des Deutschen Dachgärtner Verbandes e. V.<sup>10</sup>, die Dachbegrünungsrichtlinie<sup>11</sup> sowie nach Prüfung durch die eingebundenen Landschaftsplaner (Büro Gasse | Schumacher | Schramm) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Vorgaben sind so gewählt, dass eine mindestens extensive Begrünung zu realisieren ist, die Möglichkeiten für eine intensivere Begrünung aber grundsätzlich gegeben sind. Begrünte Dächer können an diesem innerörtlichen, verdichteten Standort insbesondere nachteilige Effekte der Bebauung/Versiegelung durch Unterstützung der Verdunstung und verminderte Wärmerückstrahlung mindern sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigen. Darüber hinaus können sie Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere bilden. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und die angestrebte Verdichtung wird der hiermit für Private verbundene Mehraufwand (z. B. höhere Baukosten) in diesem Planungsfall für vertretbar bewertet. Brandschutztechnische Anforderungen sind zu beachten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freiraumplanung „Siekerpark“ werden die vom Geltungsbereich erfassten Parkflächen als **öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB** festgesetzt. Hierzu wird auf Kapitel 5.2 e verwiesen.

## c) Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Konkrete Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten liegen nicht vor. Alter Gebäude- und Gehölzbestand im Plangebiet ist nicht vorhanden bzw. wird von der Änderungsplanung nicht berührt. Die im Änderungsgebiet stockenden Gehölze (i. W. Birken und Weiden) werden voraussichtlich allenfalls von gehölzbrütenden Vogelarten aufgesucht. Um die Betroffenheit geschützter Arten bei Überplanung der Brachfläche sicher ausschließen zu können, wurde im Zuge des Verfahrens vorsorglich eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>12</sup> eingeholt. Der Gutachter kommt unter Zugrundelegung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie einer darauf aufbauenden vertiefenden Einzelprüfung von ggf. betroffenen Arten zu folgenden Ergebnissen:

- **Säugetiere/Fledermäuse:** Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) von Fledermäusen sowie potentielle Überwinterungsquartiere sind durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine ggf. mögliche Betroffenheit von Tagesquartieren kann bei Durchführung von Fällarbeiten im Zeitraum November bis Februar ausgeschlossen werden. Der Untersuchungsraum stellt ein potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dar, das durch die geplanten Maßnahmen verändert wird. Die ökologische Funktion der ver-

<sup>10</sup> Internetportal „Dachbegrünung für Kommunen: <http://www.dachgaertnerverband.de/kommunen/foerderinstrumente/list.php?c=bauleitplanung>, abgerufen am 21.03.2016

<sup>11</sup> Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen wird von der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn

<sup>12</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ der Stadt Bielefeld, Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten BDLA, Paderborn Oktober 2013/redaktionelle Fortschreibung April 2016.

bleibenden, im räumlichen Zusammenhang stehenden Fortpflanzungs-/Ruhestätten bleibt aber erhalten.

- **Vögel/Gebäudebrüter:** Bruthabitate der Mehlschwalbe wurden im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen. Potenzielle Niststandorte sind an benachbarten Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Ggf. ist das Plangebiet Teil des Nahrungshabitats der Mehlschwalbe, aufgrund bereits bestehender Belastungen durch angrenzende Bebauung etc. und der in näherer Umgebung verbleibenden Biotopstrukturen wird sich die Eignung als Nahrungshabitat aber nicht wesentlich verändern. Eine Betroffenheit der Mehlschwalbe durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.
- **Vögel/Eulen:** Das Vorkommen kann im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Der betroffene Biotoptyp dient jedoch nicht als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte, zudem befinden sich im Umfeld ausreichend geeignete Niststandorte und alternative Nahrungshabitate.

In der Gesamtbetrachtung ist es aufgrund der besonderen räumlichen Lage, der Biotopausstattung der betroffenen Fläche sowie der Art des Vorhabens auszuschließen, dass die planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 3917 (Bielefeld durch die Planungen betroffen sein werden. Das Gutachten wurde vor dem Hintergrund der nunmehr fortgeführten Planung überprüft. Die Ergebnisse aus Herbst 2013 haben nach Rücksprache mit dem Gutachter weiterhin ihre Gültigkeit.

Durch die Änderungsplanung wird die Mobilisierung und bauliche Entwicklung des Gebiets vorbereitet. Im Zuge der Umsetzung kann es somit zur Rodung der Gehölze, zu Baustellenverkehr und -lärm, zu einer Versiegelung für die Erschließung und Bebauung der Flächen, zu einer Verkehrszunahme sowie ggf. im weiteren Umfeld zu einer Überflutung der an die Elpe grenzenden Bereiche durch die ergänzende Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet (**Wirkfaktoren**) kommen. Die Auswirkungen und Wirkfaktoren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 sind i. W. mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einer Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben würden. Der Änderungsbereich wird ein Lebensraumpotenzial entsprechend vergleichbarer verdichteter Wohngebiete erhalten.

Angesichts der angebotsorientierten Planung ohne Möglichkeit zur Regelung von Durchführungsfristen etc. kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten wegen der grundsätzlich zumindest teilweise geeigneten potenziellen Lebensraumstrukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu einem späteren Zeitpunkt sicher ausschließen zu können sowie die Population der Mehlschwalben grundsätzlich zu stärken, schlägt der Gutachter verschiedene Maßnahmen (Beachtung gesetzlicher Fristen zur Beseitigung von Gehölzen, Anbringung von Fledermaus-Flachkästen und -Großraum-sommerquartieren, insektenfreundliche Beleuchtung, Nisthilfen für Mehlschwalben, Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag) vor.

Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind **keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen**. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten werden durch die Planung nicht ausgelöst. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Aus den genannten Gründen soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf Bebauungsplanebene auf Regelungen von präventiven Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verzichtet werden. Die vom Gutachter ergänzend vorgeschlagenen Maßnahmen können im Zuge der Umsetzung bedarfsgerecht und eindeutig auf das Vorhaben bezogen aufgegriffen

werden. Derartige Detailregelungen sind im Rahmen von Angebotsplanungen, insbesondere bei Umsetzung durch einen bereits eingebundenen Vorhabenträger, sinnvoller im Zuge eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Daher soll die Umsetzung der inhaltlich bereits abgestimmten Maßnahmen in den begleitenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Das Textblatt enthält einen entsprechenden Hinweis.

Daneben sind in Bezug auf Gehölzfällungen allgemein die diesbezüglichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **d) Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der -inhalte verwiesen. Die Mobilisierung bereits erschlossener Wohnbauflächen in infrastrukturell guter Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Im Zuge der Planänderung werden die bereits bestehenden Baurechte orientiert an heutigen Erfordernissen modifiziert.

Mit dem BauGB und dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden zudem Nachverdichtungen im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

#### **5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

**Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW).

#### **5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung**

Die Flächen im Änderungsbereich selbst haben heute eine mäßige Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Sie werden von Joggern, Spaziergängern

etc. aufgesucht. Aufgrund der ungeordneten, durch Sukzession entstandenen Gehölzbestände ist die Fläche nur schwer zugänglich. Durch die parallelen Maßnahmen der Freiraumplanung „Siekerpark“ sowie die Entwicklung des Wohngebiets sollen bestehende Defizite in der Freizeit- und Sportausstattung des gesamten Wohnquartiers gemindert werden. Die Flächen werden gerade für ältere Kinder und Jugendliche aufgewertet und qualifiziert. Von diesen Sport- und Freizeitangeboten werden das nördliche Sportfeld sowie das Stadtteilzentrum mit von der Änderungsplanung erfasst und planungsrechtlich gesichert. Die Planung berücksichtigt zudem die Schaffung einer querenden Wegeverbindung in den Siekerpark sowie weitere die Anknüpfung weitere Verbindungen das vorhandene Wegenetz.

### **5.5.9 Belange der Wirtschaft**

Die Planung erfolgt zur mittel- und langfristigen Mobilisierung von erschlossenem Wohnbauland. Durch die Änderungsplanung wird die Errichtung von etwa 250-280 Wohneinheiten als Miet- und Eigentumsangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen vorbereitet. Auf diese Weise kann einer Wanderungsentwicklung aus der Stadt heraus vorgebeugt werden. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch ggf. heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die Erschließungs- und Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

### **5.5.10 Umweltprüfung gemäß BauGB**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Trotz einer Plangebietsgröße von ca. 4,5 ha wird im zukünftigen Plangebiet der 2. Änderung nur eine Fläche von ca. 2,6 ha als Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum von ca. 0,66 ha ausgewiesen, vorgesehen ist für beide Nutzungen jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zudem wird eine Fläche für Sportanlagen (0,17 ha) einbezogen, hier wird im Sinne des „worst case“ eine Vollversiegelung angenommen. Da in zeitlichem Zusammenhang in direkter Nachbarschaft zudem die 1. Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde, sind auch die Grundflächen aus diesem Plangebiet mitzurechnen. Betroffen ist hiervon eine ca. 0,26 ha große Mischgebietsfläche, ebenfalls mit einer GRZ von 0,4. In der Summe erreicht die Größe der Grundfläche somit ca. 1,6 ha. Da auch die übrigen Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13a BauGB gegeben sind, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann verzichtet werden. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen Weiterentwicklung und Neuordnung der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben und das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar sind.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen. Sie werden von einem Vorhabenträger insgesamt erworben und vermarktet.

## 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 2. Änderung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der 6,0 m breiten Erschließungsstraße im Änderungsgebiet sowie des noch fehlenden Ausbaus der Greifswalder Straße gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan) durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender Vertrag zur Kostenübernahme wird derzeit vorbereitet.

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Folgekosten für die Entwässerungseinrichtungen, Straßenunterhaltung etc.

## 8. Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Flächengröße*</b>
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	2,61 ha
Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum	0,66 ha
Fläche für Sportanlagen	0,17 ha
Öffentliche Grünfläche/Parkanlage	0,81 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,20 ha
Versorgungsfläche/Trafo	- kleinflächig -
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4,45 ha</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im April 2016

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52:**

Planungsbüro Tischmann Schrooten,  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück