

A

Teil A1

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“
(Stand April 2016) - Vorentwurf**

- Pläne
- Nutzungsplan Vorentwurf (Verkleinerung)
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

A

Teil A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“
(Stand April 2016) - Vorentwurf**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/Br 4.1

„Neuwerkstraße“

Neuaufstellung

Anlage A

Bauamt, 600.51
April 2016



Lage im Stadtbezirk, o.M

Teil A.1 Pläne, Rechtsgrundlagen und Textliche Festsetzungen

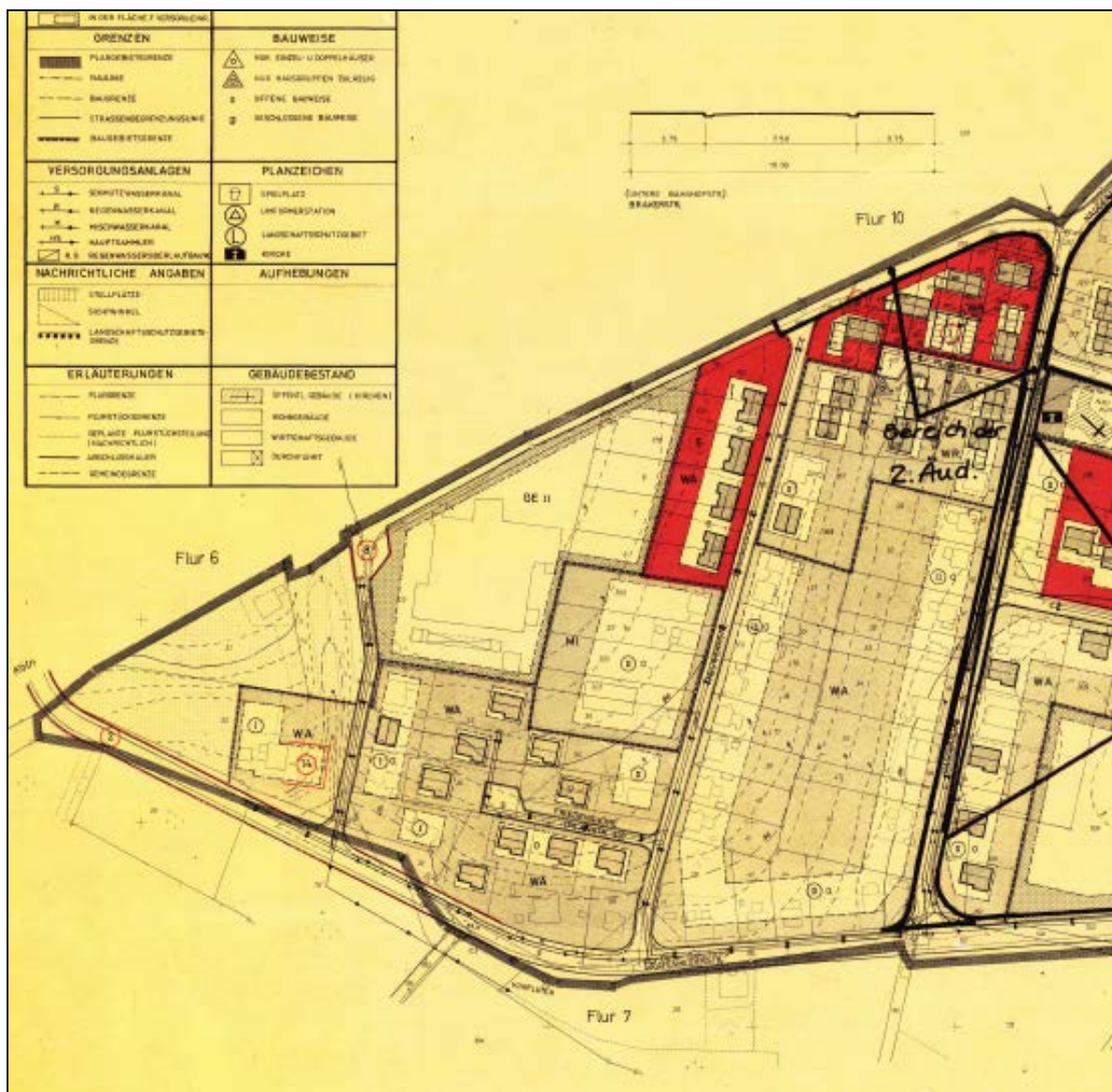


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ mit Darstellung des Änderungsbereiches der 2. Änderung [Quelle: Stadt Bielefeld, o.M.]

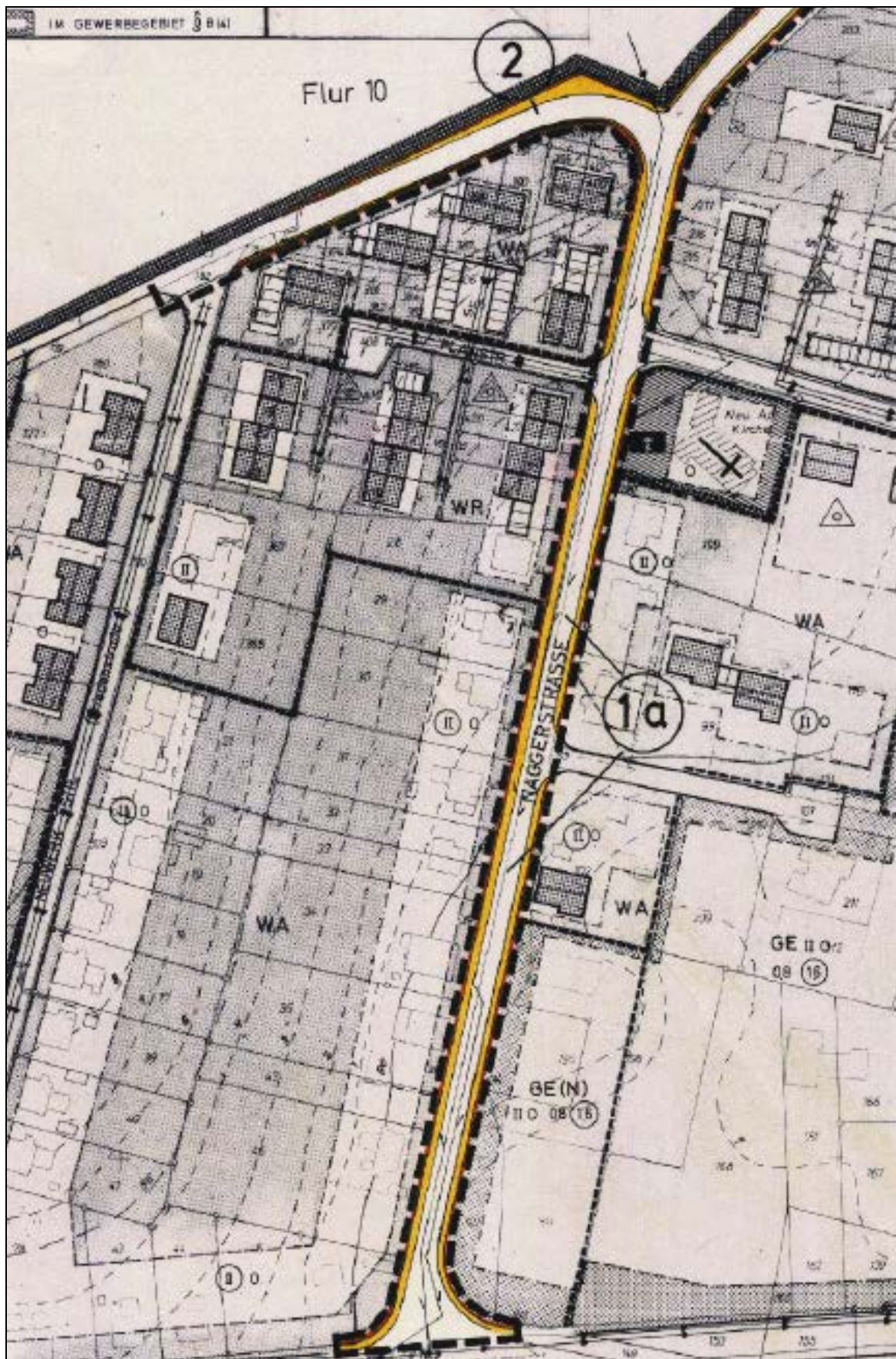


Abb. 2: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ [Quelle: Stadt Bielefeld, o.M.]

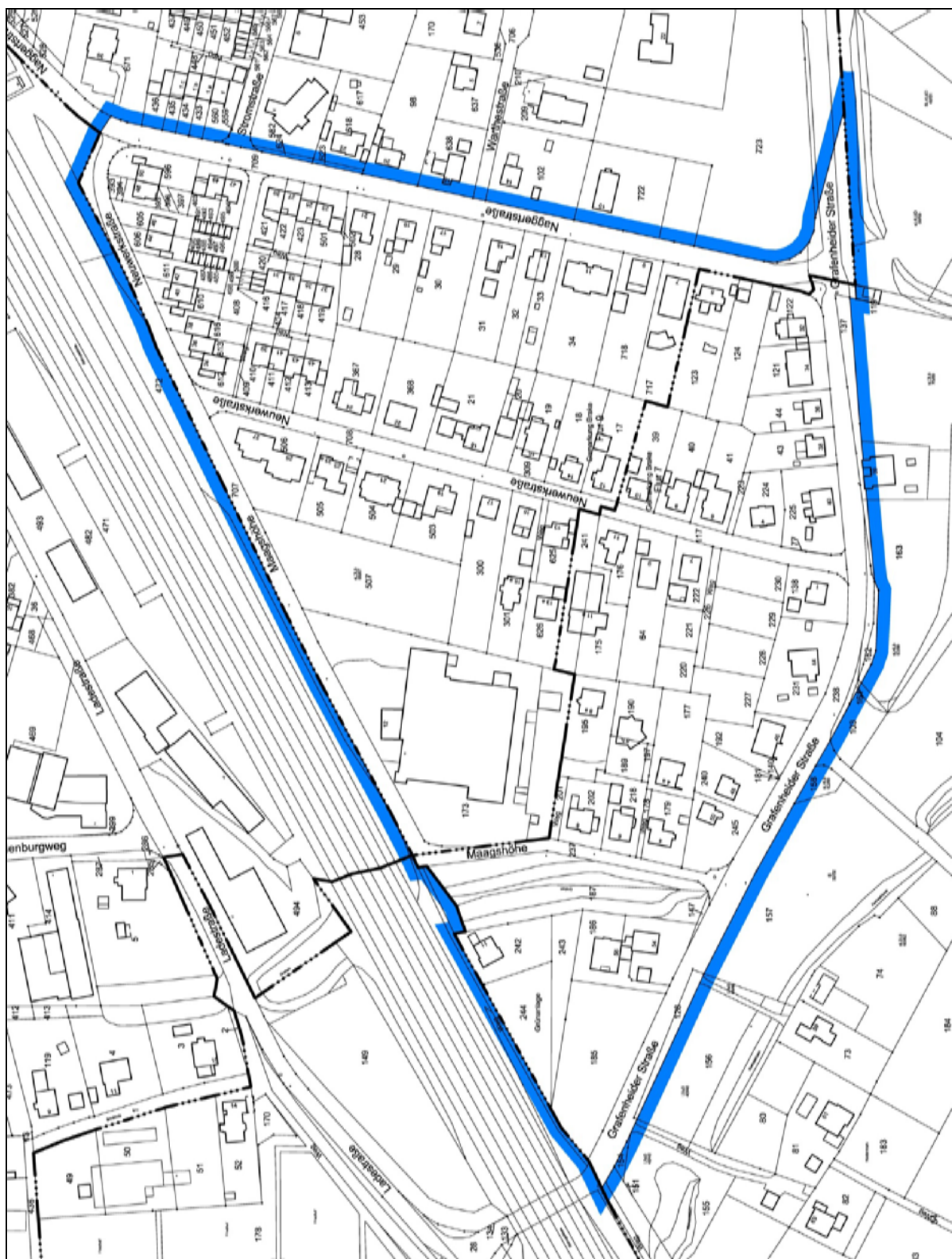




Abb. 4: Bestandsplan zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“, Stand: November 2015 [Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab]

	Waldfläche
	Gewerbliche Anlagen
	Mischnutzung Wohnen/ Gewerbe
	Nebenanlagen, alleinstehend
	Wohnen und angebaute Garagen/ Carports/ Nebenanlage
	Ackerfläche
	Straßenfläche
	Wegefläche oder per Baulast für die Erschließung gesicherte Fläche
	Angabe der Hauptfirstrichtung (nur Hauptgebäude), FD wenn keine Angabe
	Angabe der Vollgeschosse
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abb. 5: Legende zum Bestandsplan zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ *[Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab]*



Abb. 6: Nutzungsplan zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ [Quelle: eigene Darstellung, ohne Maßstab]

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

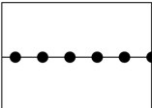
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4 (3) BauNVO. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Unzulässig sind gem. § 1 (5 und 6) BauNVO die allgemeinen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO) - Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) - Vergnügungsstätten (§§ 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO) Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind nur dann zu- lässig, wenn diese kleinteilig sind <u>und</u> in einem deutlich untergeordne- tem Umfang direkt einen nicht-störenden Gewerbebetrieb oder KfZ- Betrieb zuzuordnen sind. Im MI 2 sind aus Gründen des aktiven Schallschutzes in erster Bauzei- le parallel zur Bahnlinie Hannover-Hamm nicht-störende gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Entsprechend ist die lärmsensible Wohn- nutzung südlich der vorgenannten nicht-störenden gewerblichen Nut- zung anzuordnen.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 BauGB								
0,4 0,7 II II II-III	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 18 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,7 2.3 Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Anzahl der Vollgeschosse zwingend Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Füllschema der Nutzungsschablone <table border="1" data-bbox="539 1227 954 1393"> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr> <tr> <td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td><td>Bauweise</td></tr> <tr> <td colspan="2">Dachform</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform	
Art der baulichen Nutzung									
GRZ	GFZ								
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise								
Dachform									

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0     a aK	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser Nur Einzelhäuser Nur Doppelhäuser Nur Hausgruppen abweichende Bauweise Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise a gemäß § 22 Abs.4 BauNVO können nur Gebäude errichtet werden, die in geschlossener Bauweise errichtet werden oder aber mittels Lärmschutzelementen miteinander verbunden sind. Gebäudelängen über 50 m Länge sind zulässig. abweichende Kettenhäuser Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise aK gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können entweder Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden, oder aber Kettenhäuser mit Lärmschutzelementen oder durch zwischengeschaltete Nebengebäude. Gebäudelängen über 50 m Länge sind zulässig.

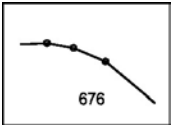
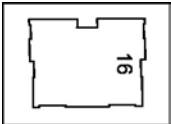
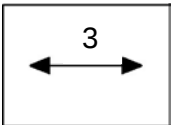
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO <u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO Im WA 3 befindet sich westlich des Baufensters eine weitere Baugrenze. Diese westliche Erweiterungsmöglichkeit in einer Tiefe von 5,00 m dient der Erweiterung der Straßenbebauung in einem unterordneten Maß, d.h. in Baumaße, Wuchtigkeit, Höhe und Geschossigkeit. Eigenständige bauliche Anlagen sind nicht zulässig. 3.3 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) BauGB Hauptfistrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach Wenn keine Angaben vorhanden sind, ist die Hauptfistrichtung an die Umgebung anzupassen; vorzugsweise parallel zur nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Traufständig).
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 (1) Ziffer 22 BauGB Im WA 1 und WA 2 befinden sich zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und in Ihrer Nutzung den, in WA 1 und WA 2 befindlichen Wohneinheiten, zu zuordnen. Baulich können die beiden Anlagen als Stellplatz- oder Garagenanlage hergerichtet werden. Carports sind nicht zulässig. Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind die nachzuweisenden Stellplätze für die Wohneinheiten innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Carports und Garagen sind dabei vorzugsweise zu begrünen. Im WA 6, WA 7 und WA 8 sind die nachzuweisenden Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Vorzugsweise sollten sich die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen befinden. In MI 1 und MI 2 sind die Stellplatzanlagen als Tiefgarage, Stellplätze, Carport oder Garage innerhalb der überbaubaren Flächen herzustellen.

5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
BW	5.1 Straßenbegrenzungslinie 5.2 Verkehrsfläche - öffentlich - 5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Privater Bewohnerweg Öffentlicher Fußweg
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten privater Anlieger. GFL 1 ist zu Gunsten der Flurstücke 189 und 195 als Erschließung dienend. Die Breite beträgt 3,0 m. GFL 2 ist zu Gunsten des Flurstückes 177 als Erschließung dienend. Die Breite beträgt 3,0 m.

7	Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen: 7.1 Verkehrslärm <u>Baulicher Lärmschutz</u> Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) entlang der Maagshöhe und der Grafenheider Straße in den WA 1, 2, 5, 7 und 8 sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im MI2 sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. <u>Lärmabgewandte Grundrissgestaltung</u> Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Maagshöhe, und im nördlichen Abschnitt der Neuwerkstraße und Naggertstraße, sowie entlang der Grafenheider Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20, 25 a+b BauGB
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und Abgänge zu ersetzen. <u>Vorgartenfläche</u> Sofern nicht als Fläche für Stellplätze oder Nebenanlagen festgesetzt, sind die entlang der vorderen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Grundstückszuwegungen sind innerhalb dieser Fläche zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird.
10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
SD GD	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 10.1.1 Dächer 10.1.1.1 Dachform, Dachneigung Zulässig sind Satteldächer bis 30°. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Zulässig sind geneigte Dächer bis 25°. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

	10.1.1.2 Dacheindeckung Dacheingrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich erlaubt. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dacheindeckungen bei Umbauten sind in Ihrer Farbe und Form auf die nachbarliche Bebauung abzustimmen. Bei Neubauten sind Dacheindeckungen in den Tönen rot bis rot-braun zulässig. 10.1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. 10.1.1.4 Eingrünung von Müllbehältern Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten mit einer mindestens 1,0 m hohen Hecken- und Strauchbepflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufendem Meter) einzugrünen zu unterhalten und Abgänge zu ersetzen, Die Eingrünung kann auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. 10.1.1.5 Werbeanlagen Werbeanlagen in den <u>Allgemeinen Wohngebieten</u>, sowie in den <u>MI 1</u> und <u>MI 2</u> sind zu zulässig, wenn: - sie an der Stätte der Leistung angebracht werden, - die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der Gliederungsordnung der Fassade übereinstimmt, - je Gebäude maximal 1 Werbeanlage pro im Gebäude/ auf dem Flurstück ansässiger Firma angebracht wird, - sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben.
--	--

	10.1.2 Wände 10.1.2.1 Drempelhöhe Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,50 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut. 10.1.2.2 Sockel Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. 10.1.2.3 Farbgebung und Material Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.
11	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
  	Vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummer Vorhandene Bebauung Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscheiben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-5918961, Fax: 0521-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org , anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bis auf die zwei Ausnahmen AS022 und AS200 (Flurstück 173, Flur 9 und Flurstücke 175 und 241, Flur 7) unbekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund betroffen sind.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

	Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. <u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u> Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
--	--

Teil A.2 Begründung – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.	Allgemeines	21
1.1	Ausgangssituation, Planerfordernis	21
1.2	Geltungsbereich	21
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	21
1.4	Planungsvorgaben, Plangrundlagen	22
2.	Erläuterung der Festsetzungen	25
2.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
2.2	Örtliche Bauvorschriften	27
3.	Flächenbilanz	27
4.	Verfahren/ Kosten	27
4.1	Verfahren	27
4.2	Kosten	28

1. Allgemeines

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), soll der Bebauungsplan Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ für das Gebiet südöstlich der Bahnlinie Hannover-Köln, westlich der Naggertstraße und nördlich der Grafenheider Straße neu aufgestellt werden.

1.1 Ausgangssituation, Planungserfordernis

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Bielefeld-Heepen entlang der Bahnlinie Hannover-Köln, in unmittelbarer räumlicher Nähe des Braker Bahnhofes.

Die gemäß der BauNVO 1962 ausgewiesenen Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen sind überwiegend bebaut. Es gibt im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Neuwerkstraße einen größeren noch unbebauten Bereich.

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, sind die Nutzungen entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/ Br 4 genehmigt. Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung, sowie in Bezug auf Gebäudestellungen wurde in den letzten Jahren in Einzelfällen befreit, so dass es hier an einigen Stellen Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gibt.

Der Betrieb an der Neuwerkstraße 11a mit seiner Nutzung als KfZ-Betrieb mit Verkauf ist als nicht-störendes Gewerbe mit untergeordnetem Einzelhandel im Mischgebiet zulässig. Die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet an der Maagshöhe ist größtenteils aufgegeben. So ist derzeit kein produzierendes Gewerbe ansässig. Es befindet sich eine kleine Motorrad-reparaturwerkstatt, sowie Stallanlagen auf dem Gelände.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ soll die städtebauliche Ordnung wieder hergestellt werden. Zentral steht hierbei die Sicherung des Bestandes, sowie die Wiedernutzbarmachung bisher anderweitig oder nicht genutzter Flächen, sowie die Anpassung an die aktuelle BauNVO.

1.2 Geltungsbereich

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br4.1 „Neuwerkstraße“ ersetzt in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ Br 4.1 ist die Herstellung der städtebaulichen Ordnung in Verbund mit Nachverdichtung für den Wohnungsbau.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/ Br 4 „Maagshöhe“ ist auf Grund seines Alters und der dadurch veralteten städtebaulichen Ziele in seinen Teilen nur schwer umsetz- und haltbar. Zudem gelten für den gesamten Geltungsbereich ältere Bauordnungen.

Auf Grund der erhöhten Nachfrage an innerstädtischem Wohnen und in Verbindung mit dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden i. S. d. §1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB soll nunmehr der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und anderer, auf den Bebauungsplan einwirkende, Planungsvorgaben (u. A. Ausbau der Herforder Straße, Anschluss an die L 712n) soll die Neuaufstellung des III/Br 4 in mehreren Teilbereichen erfolgen.

Der hier nun vorliegende erste Teil, die Neuaufstellung III/Br4.1 „Neuwerkstraße“, bezieht sich auf den westlichsten Bereich des III/ Br 4.

Ziel in diesem Bereich ist sowohl die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes als auch die Schaffung von neuen Baufenstern zur Nachverdichtung mit Wohnen.

1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold ist der Geltungsbereich als „*Allgemeiner Siedlungsbereich*“ (ASB) dargestellt. Die angrenzende nördliche Bahnstrecke Hannover-Köln ist als „*Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr*“ mit dem Haltepunkt „Brake“ gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der Neuaufstellung für den Bereich entlang der Neuwerkstraße bis zur Naggertstraße „*Wohnbaufläche*“ dar. Der gewerblich genutzte Bereich an der Maagshöhe ist als „*gewerbliche Baufläche*“ mit dem Hinweis „*Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkungen und Immissionsschutz beachten*“ dargestellt.

Der nördliche Teil des Bachlaufs samt Ufer ist als „*Fläche für Wald*“ und die daran angrenzende westliche Fläche als „*Grünfläche*“ dargestellt.

Entsprechend § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan jenen zukünftigen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 in Teilen widersprechen, ist der Flächennutzungsplan in Teilen zu ändern (*vgl. Anlage B*).

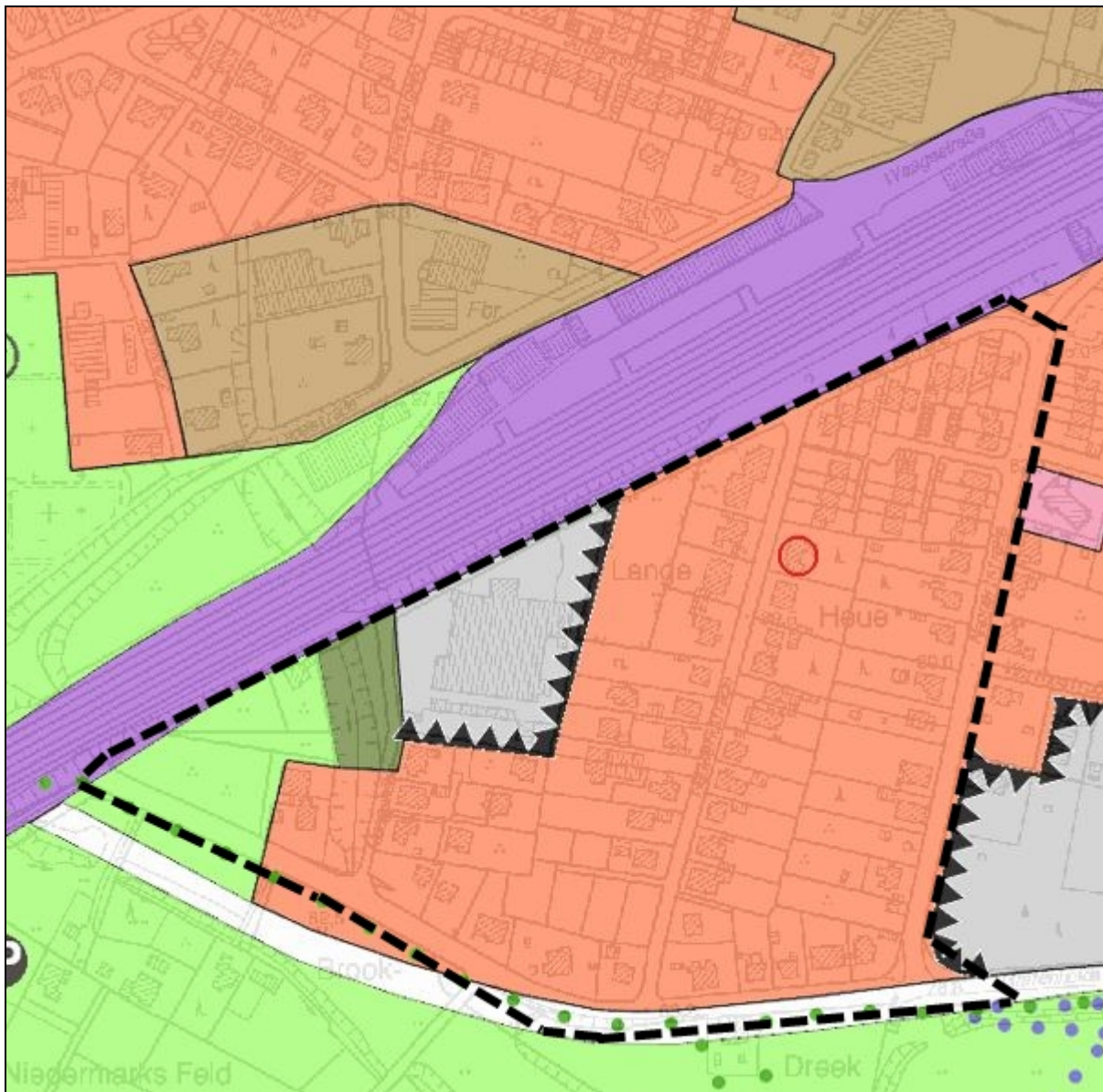


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld
[Quelle: Stadt Bielefeld, ohne Maßstab]

Bebauungsplan

Seit dem 11.03.1969 gilt für das Gebiet Maagshöhe der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Br 4 (vgl. Teil A.1, Abbildung 1) und für den Bereich der Naggertstraße die 2. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Teil A.1, Abbildung 2), welche am 24.12.1979 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Neuaufstellung des III/Br 4.1 allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet und Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus finden sich Festsetzungen zur öffentlichen Straßen und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen des Geltungsbereiches.

Für die nun vorliegende Neuaufstellung bezieht sich mit seinem ersten Teil nur auf den Bereich westlich der Naggertstraße, für welche bislang die Bauordnung von 1962 heranzuziehen ist.

Landschaftsplan

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 liegt mit einem westlichen Bereich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld.

Dieser setzt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 4 „Johannisbachaue“ fest, welches sich durch den Ausbau von Erholung kennzeichnet.

Eine Änderung oder Anpassung ist auf Grund der Ziele und Zwecke der Neuaufstellung nicht notwendig.

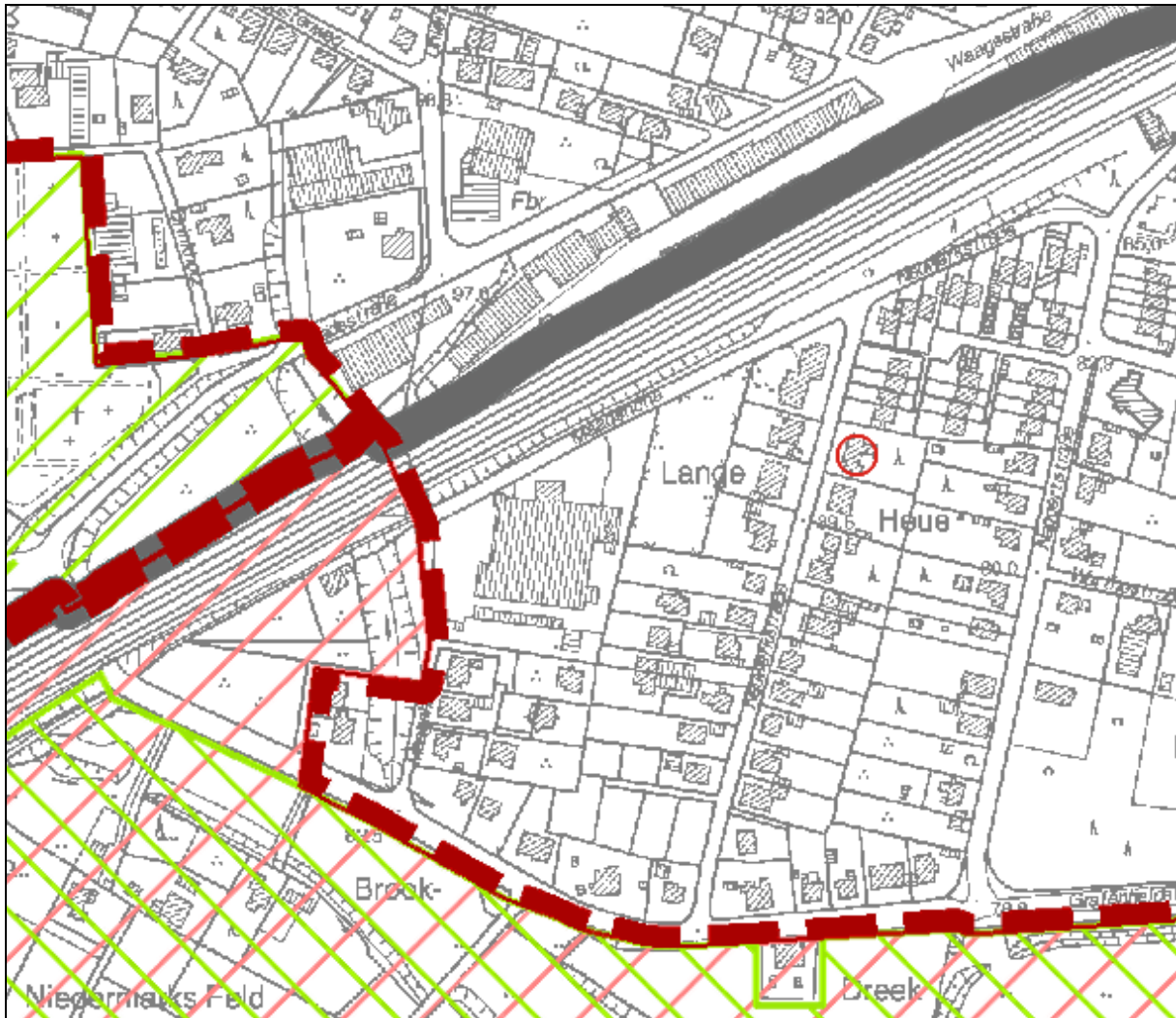


Abb. 7 : Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld. Mit Darstellung des Entwicklungszieles Nr. 4 „Johannisbachaue“ im Geltungsbereich der Neuaufstellung [Quelle: Stadt Bielefeld, ohne Maßstab]

2. Erläuterung der Festsetzungen

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand an Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und Erweiterungs-, sowie Nachverdichtungsoptionen ermöglicht.

Im Mischgebiet soll ein Nebeneinander von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe sich neu ansiedeln können.

Auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Bahn sind hier zwingend aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu beachten. In den letzten Jahren haben insbesondere in deutschen Großstädten Modellversuche, wie das sogenannte „Wohnen in der Lärmschutzwand“ Schule gemacht.

Denkbar wären zum Beispiel die Ansiedlung eines Generationswohnprojektes, Baugemeinschaften oder Studentenwohnungen mit entsprechenden gewerblichen Einheiten. Oder aber Wohnanlagen für Genossenschaften. Die großzügigen Flächen im Mischgebiet bieten genügend Spielraum für abwechslungsreiche Architektur, so dass auf einen Gestaltungsplan, welcher nur eine mögliche städtebauliche Figur abzeichnen kann, an dieser Stelle verzichtet wird.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wären mit einem zu hohem Verkehrsaufkommen verbunden, welcher an der vorhandenen Wohnbebauung entlang führen würde. Daher sind diese Nutzungen hier unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an den Maximalwerten der aktuellen BauNVO und lassen somit jeglichen Gestaltungsfreiraum.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich zum Einen an dem Bestand und zum Anderen an der Art der baulichen Nutzung. Eine Höhere Bebauung entlang der Bahn geht einher mit schallschutztechnischen Maßnahmen; so soll die Bebauung in den Mischgebieten eine abschirmende Wirkung haben.

Eine Festlegung der maximalen Bauhöhen bleibt aus, da die Vollgeschosse inkl. der maximalen Dachneigungen (*vgl. Kapitel 2.2. örtliche Bauvorschrift*) die Rahmenbedingungen zur Höhenentwicklung der Gebäude vorschreiben.

Baugrenzen, Bauweise

Mit der Festsetzung einer Baugrenze werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete überbaubare Grundstücksflächen festgelegt und ein Mindestabstand der baulichen Anlagen von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen vorgesehen.

Die zweigeteilte Baugrenze im WA 3 soll eine hinterliegende Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung ermöglichen, eine zusätzliche Bebauung allerdings ausschließen.

Auf Grund der Grundstückstiefe im WA 3 ist hier eine Erweiterung städtebaulich vertretbar, auf Grund des hängigen Geländes sollte sich diese aber auf die festgesetzten 5,0 m beziehen.

Die Innenfläche des WA 2, WA 3 und WA 4 soll als grüne Insel auf zukünftig erkennbar bleiben und daher frei von baulichen Anlagen sein. Aus diesem Grund wird auf eine Nachverdichtung in diesem Bereich verzichtet.

Die abweichende Bauweise a und die abweichenden Kettenhäuser aK sind in den Bauflächen entlang der Bahntrasse festgesetzt und sollen bauliche Anlagen ermöglichen, welche aktive Lärmschutzmaßnahmen integrieren können. Alternativ zu einer Integration der Maßnahmen stellt sich in beiden Fällen eine geschlossene Bauweise dar.

Die Firstrichtung ist nur in einigen Teilen der Allgemeinen Wohngebiete festgelegt. In jenen, in welchen schon mit heutigem Stand eindeutige Firstrichtungen erkennbar sind. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten soll sich die Firstrichtung im Falle von Neu- und Umbauten an die Umgebung anpassen, damit der Charakter eines gewachsenen und heterogenen Quartieres erhalten bleibt. Dieser städtebaulicher Ansatz ist einer der Ziele dieser Neuaufstellung.

Flächen für Stellplätze

Nur WA 1 und WA 2 verfügen heute bereits über Gemeinschaftsanlagen, welche dauerhaft zu erhalten sind. In WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im WA 6, WA 7 und WA 8 sind Stellplatzanlagen auf Grund der engen Baufenster ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrsflächen, privat und öffentlich, im Geltungsbereich der Neuaufstellung werden im Bestand übernommen und so planungsrechtlich gesichert.

Der in Ost-West Richtung verlaufende private Stichweg von der Neuwerkstraße ist im jetzig rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits in ähnlicher Kubatur vorhanden. Dieser soll in seiner Lage angepasst werden und so die der Neuwerkstraße hinterliegenden Grundstücke erschließen.

Ergänzend zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im WA 6 zwei hinterlegende Grundstücke bereits jetzt über Wegerechte an die Maagshöhe angeschlossen. Diese ca. 3,0 m breiten Geh- und Fahrrechte sollen zukünftig planungsrechtlich gesichert werden.

Lärmschutzmaßnahmen, Schutz vor Erschütterung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind schallschutztechnische Maßnahmen zu konkretisieren und als solche festzusetzen.

Die im vorliegenden Vorentwurf festgesetzten Maßnahmen verstehen sich als erste allgemeingültige Festsetzung.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur vielbefahrenen Bahntrasse ist es nötig, Maßnahmen zu benennen, welche Gebäude vor Erschütterungen durch die Bahn schützen.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Angelehnt an den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan und die Vorgaben des Landschaftsplanes sind die westlichen Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und Wald planungsrechtlich zu sichern.

Für das Gebäude, welches sich in der landwirtschaftlichen Fläche befindet, gilt Bestandschutz. Etwaige Nutzungsänderungen sind nur dann zulässig, wenn Sie dem Zwecke der Landwirtschaft dienen. Darüber hinaus sind Baumaßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz oder energetischen Sanierung zulässig.

Die beiden Flächen dienen der Verzahnung mit der südlich angrenzenden Landschaft und sollen dauerhaft als solche freigehalten werden.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche für Wald ist dauerhaft als solche zu erhalten, zu pflegen und Abgänge zu ersetzen um langfristig den Charakter des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes zu sichern.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) enthalten Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Eingrünung von Nebenanlagen und Gestaltungsvorgaben zu Werbeanlagen getroffen.

Diese Vorschriften dienen einer städtebaulich und landschaftlich angepassten Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch dem Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes. Eine besonders auffallende oder grob unpassende Farb- und Materialwahl sollen vermieden werden.

3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 15,1 ha.

4. Verfahren/ Kosten

4.1 Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ erfolgt im sogenannten Vollverfahren.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Umweltbericht, inkl. notwendiger Gutachten, wird im weiteren Verfahren angefertigt. Der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ist der Anlage C zu entnehmen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB.

4.2 Kosten

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet.

Darüber hinausgehende Kosten für die Erstellung von Gutachten werden ebenfalls von der Stadt Bielefeld getragen. Die möglichen Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 25.000 € sind in den laufenden Haushalt eingetragen und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.