

Anlage

**B**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00  
„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

# Stadt Bielefeld Stadtbezirk Mitte



## Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 *„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke“*

Erstaufstellung



**- Vorentwurf -**

Drees & Huesmann · Planer  
Bauamt 600.51

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung / Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>6</b>
6.1	Planungskonzept	6
6.2	Planungsalternativen	6
6.3	Planungsauswirkungen	7
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.3	Geschossigkeit und Höhe der baulicher Anlagen	9
7.4	Nebenanlagen	9
7.5	Anpflanzungen	9
7.6	Gestalterische Aussagen	9
7.7	Denkmalschutz	10
<b>8</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	10
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	11
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>11</b>
10.1	Umweltprüfung	11
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	11
10.3	Artenschutz	11
10.4	Immissionsschutz	12
10.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	13
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	13
<b>11</b>	<b>Belange der sozialen Infrastruktur</b>	<b>14</b>
11.1	Kinderbetreuungsplätze	14
11.2	Grundschule	14
11.3	Spielfläche	14
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>

## **1 Vorbemerkung / Situationsbeschreibung**

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" sollen auf den im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauBG) gelegenen Flächen der ehemaligen Lohmann-Werke neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Das Areal zwischen der Detmolder Straße im Süden, der Prießallee im Osten, der Straße Am Tempel im Norden und der Straße Königsbrügge im Westen wurde seit 1904 gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Produktion wurde fast die gesamte Bausubstanz 2003 / 2004 auf der damals ca. 24.000 m<sup>2</sup> großen Betriebsfläche entfernt und nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen umfangreich saniert.

Die ehemalige Gewerbefläche wird heute durch zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Prießallee im Westen sowie einer dreigeschossigen Reihenhausbauung entlang der Straße Am Tempel im Norden geprägt. Im Nordosten der Fläche befindet sich das ehemalige Lohmann-Verwaltungsgebäude, das derzeit überwiegend zu Wohnzwecken und Büronutzungen umgebaut wird (drei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Im südlichen Anschluss entstehen an der Straße Königsbrügge derzeit ein Kindergarten sowie barrierefreie Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss. Zur Kreuzung Königsbrügge / Detmolder Straße hin schließen zwei zweigeschossige Wohnhäuser an sowie entlang der Detmolder Straße zwei dreigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Folgegeschossen.

Westlich angrenzend wird entlang der Detmolder Straße derzeit die Errichtung eines viergeschossigen Längsriegels vorbereitet, der ebenfalls weitestgehend Wohnen sowie deutlich untergeordnet gewerbliche Nutzungen (bislang ohne exakte Zweckbestimmung) enthalten soll und für die hier in Rede stehende Planung als Lärmabschirmung dienen soll. Zur Erschließung dieses Gebäuderiegels wurde im Jahr 2015 eine Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrügge errichtet, die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 grenzt und derzeit als Baustraße genutzt wird. Die verbleibende Freifläche im Inneren des Areals (Plangebiet) liegt derzeit brach und wird überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände auf einer Strecke von rd. 90 m von Süden nach Norden um rd. 4 m ab.

Insgesamt nimmt das beschriebene Quartier, unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus an der Detmolder Straße, den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes ein.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge" liegt innerhalb der Gemarkung Bielefeld, Flur 66 und umfasst beinahe vollständig das Flurstück 1337 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 1374. Der verbindliche Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,66 ha ist im Abgrenzungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

## **3 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahren**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Detmolder Straße geschaffen werden. Während in den Randbereichen der Brachfläche bereits Wohn- und Wohnfolgenutzungen auf der Grundlage des § 34 BauBG entwickelt wurden und aktuell noch entwickelt werden, ist für eine geordnete Entwicklung des innenliegenden Bereiches die Schaffung verbindlichen Planungsrechtes erforderlich.

Im aktuell erarbeiteten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2015 wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es, die vorliegende Fläche als zentrumsnahes Wohngebiet weiterzuentwickeln.

Auf dem innenliegenden Bereich der Gewerbebrache sollen gemäß Entwurf des Investors insgesamt 26 Reihen- und Doppelhäuser entwickelt werden. Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Verbindungsstraße zwischen den Straßen Prießallee und Königsbrücke sowie über eine hiervon in Richtung Norden abzweigende Erschließungsschleife erfolgen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielvorstellung einer Nachnutzung der brachliegenden Flächen auf dem ehemaligen Firmengelände der Lohmann-Werke zum Zwecke einer Wohnbebauung wird der Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 "Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrücke" aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (rd. 0,66 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenngleich der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgesehen.

#### **4 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden (siehe Kapitel 7). Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen innerhalb des Straßengevierts Detmolder Straße, Prießallee und den Straßen Am Tempel und Königsbrücke von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche und gemischter Baufläche geändert werden (siehe Kapitel 5). Demnach entspricht die Planung den Darstellungen des Regionalplanes.

#### **5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus den gesamten Bereich zwischen der Detmolder Straße, der Prießallee und den Straßen Am Tempel und Königsbrücke als gewerbliche Baufläche mit dem überlagernden Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“ dar. Südlich der gewerblichen Baufläche wird die Bundesstraße B 66 als Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) ausgewiesen. Die Prießallee westlich der gewerblichen

Baufläche gehört zum Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen). Das Straßengeviert ist ringsum von Wohnbauflächen umgeben. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Da allerdings die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereiche bereits heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll für die gesamte Darstellung der gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Mit der 243. Flächennutzungsplanänderung soll in einem eigenständigen Vollverfahren der überwiegende Bereich der ehemaligen Gewerbefläche als Wohnbaufläche dargestellt werden sowie entlang der Detmolder Straße für einen Flächenstreifen mit einer Tiefe von rd. 50 m parallel zur Detmolder Straße die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen.

Aufgrund des wohngenutzten Umfeldes mit weiteren herangerückten Wohnnutzungen ist vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine neuerliche gewerbliche Nutzung im Quartiersinneren nicht mehr erstrebenswert.

## **6 Belange des Städtebaus**

### **6.1 Planungskonzept**

Das Konzept zur Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der bereits mit dem Umweltamt, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, vorabgestimmten Erschließung, die in Form einer 6 m breiten Erschließungsschleife von der südlich angrenzenden Straße entlang der Grenzen des Plangebietes erfolgen soll. Die geplanten Gebäude sollen in einer variierend gegliederten offenen Bauweise im Innenbereich dieser Schleife straßenbegleitend ausgerichtet werden, sodass eine aufgelockerte Blockrandbebauung aus sog. Stadthäusern entsteht. Eine Gliederung erfolgt dabei in Form von zurückspringenden Fassaden- und Gebäudeteilen und dem Wechselspiel zwischen einer Reihen- und Doppelhausbebauung. Im Süden dient die außerhalb des Plangebietes bestehende Verbindungsstraße zwischen Prießallee und der Straße Königsbrügge zur Erschließung der hier geplanten Häuserreihe. Insgesamt können somit bis zu 26 Wohnhäuser entwickelt werden.

Die Wohngebäude sollen überwiegend mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Lediglich für die südausgerichtete Bebauungsreihe sind max. drei Geschosse plus Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss vorgesehen. Somit reagiert die Bebauung auf die umgebenden Gebäudehöhen (dreigeschossige Reihenhausbauung entlang der Straße Am Tempel im Norden und zwei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Detmolder Straße im Süden). Die Dachformen sollen nicht wie in der weiteren Umgebung als geneigte Dächer, sondern entsprechend der unmittelbar benachbarten Neubebauung als Flachdächer ausgebildet werden. Die Stellplätze sollen vor den Gebäuden bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße hin angelegt werden.

Nach Vorabstimmung mit dem Umweltamt, Geschäftsbereich Stadtentwässerung kann die Entwässerung des Gebietes über einen Stauraumkanal in der östlich geplanten Verkehrsfläche und unter anschließender Weiterleitung über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 an den Kanal in der Straße Am Tempel erfolgen.

### **6.2 Planungsalternativen**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der inneren Gewerbebrache in der Bezirksvertretung Mitte vorgestellt.

Letztendlich dient nun das in Kapitel 5 beschriebene Konzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung im Sinne eines gewerbegebietstypischen Betriebes wird vor dem Hintergrund der Lage des Standortes innerhalb des überwiegend wohngenutzten Umfeldes sowie der an das Plangebiet angrenzenden Wohngärten als nicht zweckmäßig erachtet. Einerseits würden die mittlerweile vorhandenen Wohnnutzungen Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit erfordern, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten.

Zwar ist die Ausweisung eines Mischgebietes im Plangebiet ebenfalls denkbar, jedoch soll aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach innerstädtischen Wohngrundstücken dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt werden.

Aufgrund der im näheren Umfeld vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten erscheint eine Entwicklung des Standortes im Sinne einer Grünfläche ebenfalls als nicht sinnvoll. In einer fußläufigen Entfernung von rund 300 m südlich des Plangebietes können die Ausläufer des Teutoburger Waldes und des Naherholungsgebietes durch den Friedrich-Oberschelp-Weg erreicht werden.

### 6.3 Planungsauswirkungen

Die geplanten Geschossigkeiten mit Gebäudehöhen von rd. 10,50 m - 12,50 m entsprechen den Höhen der umliegenden Gebäude und entfalten keine nachteiligen Wirkungen für das bebaute Umfeld. Mit den Gebäudehöhen fügt sich die neue Bebauung in das Umfeld mit zwei bis vier Geschossen ein. Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals sind daher nicht zu erwarten.

## 7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll im gesamten Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Aufgrund der bestehenden sowie der derzeit in der Entwicklung befindlichen Nutzungen im direkten Umfeld soll eine Gliederung des Plangebietes in ein nördliches eingeschränktes WA1-Gebiet sowie in ein flexibleres südliches WA2-Gebiet vorgenommen werden. So wird für die südlich geplante Bauungsreihe an der bereits bestehenden Verbindungsstraße zwischen der Prießallee und der Straße Königsbrücke auch vor dem Hintergrund der geplanten Riegelbebauung entlang der Detmolder Straße eine intensivere Nutzung mit entsprechend verbundenen Verkehren als verträglich erachtet. Für den nördlichen Planbereich, der über die neu anzulegende Erschließungsschleife erschlossen wird, sollen dagegen als nicht dem Anliegerverkehr zuzuordnende Fahrbewegungen weitestgehend ausgeschlossen werden, auch vor dem Hintergrund der hier angrenzenden rückwärtigen Gartenbereiche der bestehenden Wohnbebauung Am Tempel und Prießallee.

Somit sollen für das im nördlichen Bereich festzusetzende **WA 1- Gebiet** gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Dagegen sollen gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sein.

Zudem sollen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Im durch die bestehende Straße im Süden erschlossenen **WA 2-Gebiet** sollen gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in diesem Bereich gem. § 4 (2) Nr. 2 i. V. m. § 1 (5) sowie gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch in diesem Bereich als unverträglich erachtet und werden dementsprechend gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Allerdings ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für die Bereiche mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt und somit auf das notwendige Maß begrenzt. Für den südlichen Bereich mit der vorgesehenen maximal dreigeschossigen Bebauung wird eine GRZ von 1,2 festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet. Die Reihenhausbebauung im Norden des Plangebietes sieht, als längste zusammenhängende Gebäudereihe, insgesamt eine Gebäudelänge von rd. 44,00 m vor und wird somit durch die Festsetzung einer offenen Bauweise abgedeckt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Die Bauvorhaben sollen mit ihren geplanten Gebäudegrundrissen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eng gefasst werden. Somit wird die Umsetzung der vorgesehenen aufgelockerten Bebauungsstruktur mit zurückspringenden Fassaden- und Gebäudeteilen gewährleistet sowie in den rückwärtigen Bereichen eine geringere Bautiefe und somit großzügigere Freibereiche erwirkt.

Mit diesen Festsetzungen wird die Bebauungsstruktur der umgebenden Wohnbebauung aufgegriffen und im Plangebiet weitergeführt. Die nördlich geplante Bebauungsreihe führt dabei die Reihenhausbebauung an der Straße Am Tempel, mit ihren ebenfalls vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen, fort.

### 7.3 Geschossigkeit und Höhe der baulicher Anlagen

Das vom Investor vorgesehene Planungskonzept sieht vor, die Stadthäuser überwiegend mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten. Für die südwestliche Bebauungsreihe sollen drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ermöglicht werden. Dementsprechend wird im Nutzungsplan die maximale Geschossigkeit festgesetzt. Mit der Festsetzung von überwiegend maximal zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet wird gewährleistet, dass in der dritten Geschossebene lediglich Staffelgeschosse als „Nicht-Vollgeschosse“ errichtet werden können.

Zudem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um somit das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. In Abhängigkeit zu den festgesetzten Maximalgeschossigkeiten, der zulässigen Dachform (Flachdach) und den geplanten Staffelgeschossen wird für die Baureihen im Westen, Norden und Osten jeweils eine Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Dreigeschossigkeit in der südlichen Baureihe wird hier die maximale Gebäudehöhe auf 13,00 m festgesetzt. Bei den festgesetzten Gebäudehöhen wird eine jeweilige Geschosshöhe von rd. 2,90 m berücksichtigt, die erforderlich ist, um den erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) entsprechen zu können. Ebenso wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen die Möglichkeit zur Errichtung untergeordneter Bauteile berücksichtigt, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

Als untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes für die einzelnen Baufenster NHN-Höhen festgesetzt. Diese sind abhängig von der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße festzusetzen, sodass hier zunächst eine entsprechende Erschließungsplanung zu erstellen ist. Die Ausbauplanungen für die Straße werden derzeit erarbeitet, sodass die unteren Bezugspunkte zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes festgesetzt werden können.

### 7.4 Nebenanlagen

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse mit zum Teil nur 4,50 m tiefen Wohngärten soll eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen vorgenommen werden. Dementsprechend sollen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich mit bis zu 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zugelassen werden, auf Vorgartenflächen sind sie nicht zulässig.

Zudem sind gem. § 14 (1) und (3) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 (2) BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

### 7.5 Anpflanzungen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung sollen Vorgartenbereiche definiert werden, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Form eines mind. 5,00 m tiefen Grundstücksstreifens als Vegetationsfläche anzulegen sind. Neben den notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die Vorgartenfläche zu Teilen für Tiefgaragen, Stellplätze und/oder Carports in Anspruch genommen werden. Eine Inanspruchnahme der Vorgartenfläche kann dabei zu 50 % bei Baugrundstücken mit Reihenmittelhäusern und bis zu 35 % bei Baugrundstücken mit freistehenden Häusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern erfolgen.

Zudem sollen im Plangebiet Baumpflanzungen für kleinkronige Laubbäume vorgesehen werden, die durch entsprechende Planzeichen im Nutzungsplan festgesetzt sind.

### 7.6 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW auf die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach, Neigung max. 5 Grad) beschränkt bleiben.

### **7.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

## **8 Belange des Verkehrs**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende, heute bereits bestehende, Verbindungsstraße zwischen Prießallee und Königsbrügge mit einer Breite von 9,00 m im Westen und 7,50 m im Osten. Von dieser Straße führt eine ringförmige Erschließung entlang der Plangebietsgrenzen im Osten, Norden und Westen mit einer Breite von 6,00 m.

Das Plangebiet ist mit der Straßenbahnhaltestelle der Linie 2 „Prießallee“ in dem Kreuzungsbereich Prießallee / Detmolder Straße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Daher wird für das Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Um einengende Wirkungen zu verhindern, sollen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Vorgartenbereichen nur Stellplätze bzw. offene Carports zulässig sein. Aufgrund des nach Norden hin abfallenden Geländes soll insbesondere im Bereich der westlichen und östlichen Baureihe das Straßenbild durch eine durchgrünte Vorgartenzone bestimmt werden. Daher sollen Carports lediglich in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude mit einem Anstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche ermöglicht werden, während im Bereich der Reihenmittelhäuser vor den jeweiligen Gebäuden lediglich offene Stellplätze zulässig sind. Zudem können auf Grundstücken mit Reihenmittelhäusern nur bis zu 50 % der Vorgartenflächen durch Stellplätze, Carports sowie den jeweiligen Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Bei Baugrundstücken mit freistehenden Häusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern ist eine Inanspruchnahme durch Anlagen des ruhenden Verkehrs und ihre Zufahrten von lediglich bis zu 35 % möglich.

Ergänzend zu den o.g. Flächen für Stellplätze und/oder Carports soll auch eine unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht werden. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der definierten Vorgartenfläche zulässig. Eine Begrenzung der Flächen für Tiefgaragen für lediglich einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches erscheint aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit als nicht zweckmäßig.

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung derzeit nicht betroffen.

## **9 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den umliegenden Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m<sup>3</sup>/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h bzw. bei 96 m<sup>3</sup>/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

### **9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (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 Vor-

schriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz u. a. dahingehend, dass Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der o. g. Regelung ausgenommen ist, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies ist mit vorliegender Planung der Fall. Nach Vorabstimmung mit dem Umweltamt, Geschäftsbereich Stadtentwässerung kann die Entwässerung des Gebietes über einen Stauraumkanal in der nördlichen Verkehrsfläche und anschließender Weiterleitung über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 an den Kanal in der Straße Am Tempel erfolgen. Die hier verlaufenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Abwasser aufzunehmen.

Um die Entwässerung über das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 1374 an den Kanal in der Straße Am Tempel sicherzustellen, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH) vorzusehen. Der Bebauungsplan wurde in seinem Geltungsbe- reich dahingehend ausgedehnt und setzt entsprechend eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit 5 m Breite fest.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der südlich angrenzenden Straße mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Die ringförmige Erschließungsstraße ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

## **10 Belange der Umwelt**

### **10.1 Umweltprüfung**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Allerdings ist mit der 243. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Vollverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu erarbeiten.

### **10.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **10.3 Artenschutz**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 3917 Bielefeld) können potentiell 13 Fledermaus- und 12 Vogelarten vorkommen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Zudem war das Plangebiet in der Vergangenheit bereits bebaut. Nach Abriss der Bebauung hat sich die Pflanzenstruktur vor Ort nicht so weit entwickeln können, um einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darzustellen. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit eine Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Gebäudebeseitigungen vorgenommen. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung der Fläche als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Im Zusammenhang mit einer Bebauung der Flächen kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

#### **10.4 Immissionsschutz**

##### Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen, bezogen auf den Immissionsschutz, keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

##### Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist die Detmolder Straße und tlw. die Prießallee zu berücksichtigen. Von der Detmolder Straße gehen gem. Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld Emissionen von mehr als 75 dB(A) tags und bis 70 dB(A) nachts aus. Am südlichen Plangebietsrand ist daher heute mit einem Lärmpegel zu rechnen, der über den von einem allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts - DIN 18005) liegt.

Entlang der Detmolder Straße wird derzeit die Errichtung eines viergeschossigen Querriegels vorbereitet, der über die gesamte Länge des Flurstückes 1343 mit einem zusammenhängenden Baukörper errichtet werden soll und für die geplante Wohnbebauung als Lärmabschirmung dienen soll. Mit Errichtung des Gebäuderiegels als aktiver Lärmschutz kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Es werden somit keine weiteren Maßnahmen des Lärmschutzes für die Gebäude innerhalb des Plangebietes notwendig.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte (siehe Kapitel 6.2 Planungsalternativen). Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Detmolder Straße / Prießallee sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die sich als straßenbegleitende Bebauung darstellt. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

#### Luftreinhaltung

Entlang der angrenzenden Detmolder Straße und Prießallee ist aufgrund des Verkehrsaufkommens dem Grunde nach von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand wird unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon ausgegangen, dass der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> bei einer Randbebauung an den Straßen eingehalten bzw. unterschritten wird.

#### **10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz**

Der Abriss der ehemaligen Industriegebäude wurde vom Institut für Umwelt-Analyse gutachterlich begleitet (Sanierungsdokumentation, Juli 2004). Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Altablagerungen und Restbestände im Boden verblieben sind.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Brachflächenentwicklung mit einer Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

#### **10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz**

Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung wird sich durch das aktuelle Planvorhaben keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben.

Mit der Entsiegelung der Gewerbebrache ergibt sich die Möglichkeit hier den Charakter eines Stadtklimatopes in ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop zu erreichen.

Es ist vorgesehen die Gebäude im Plangebiet mit dem energetischen Ausbaustandard der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) zu errichten.

Die Voraussetzungen für den Anschluss an Fernwärme für sämtliche Gebäude sind gegeben und sollen entsprechend genutzt werden. Zudem sind im Plangebiet die baulichen Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

## **11 Belange der sozialen Infrastruktur**

### **11.1 Kinderbetreuungsplätze**

Aufgrund des ab 01.08.2013 allgemein geltenden gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege ab dem 1. Lebensjahr, sowie bei gleichzeitigem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung ab dem 3. Lebensjahr besteht das Erfordernis, neue Kindertageseinrichtungen bis zu diesem Datum bezugsfertig hergestellt zu haben.

Östlich des Plangebietes wird an der Straße Königsbrücke derzeit ein neuer Kindergarten errichtet. Hier sollen insgesamt 62 Kinder in drei Gruppen untergebracht werden, womit der mit den geplanten Stadthäusern entstehende Bedarf voraussichtlich gedeckt werden kann.

### **11.2 Grundschule**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schülerzahlen und Beschulung ist im weiteren Verfahren noch darzulegen.

### **11.3 Spielfläche**

Die geplante neue Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Spielplatzbedarf aus, der im weiteren Verfahren zu ermitteln ist.

## **12 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten**

Das in Kapitel 6 beschriebene Planungskonzept sieht vor im Plangebiet 26 Reihen- und Doppelhäuser zu entwickeln. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Bei einer Umsetzung des Vorhabens gemäß Plankonzept kann von 26 zu entwickelnden Wohneinheiten ausgegangen werden.

Flächenbilanz:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.264	79
<b>Baugebiete gesamt</b>	<b>5.264</b>	<b>79</b>
Straßenverkehrsflächen	1.399	21
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.399</b>	<b>21</b>
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>6.663</b>	<b>100</b>

## **13 Kosten**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines privaten Investors veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Investor übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Darüber hinaus übernimmt der Investor auch die Kosten für die grundstücksbezogenen privaten Erschließungsmaßnahmen. Außer der Verlegung der Hausanschlüsse sind nach heutigem Kenntnisstand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von der Planung betroffen.