

Anlage

C

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt
Zittauer Straße)**

- Begründung - **Entwurf**

Planungsstand: Februar 2017

Stadt Bielefeld

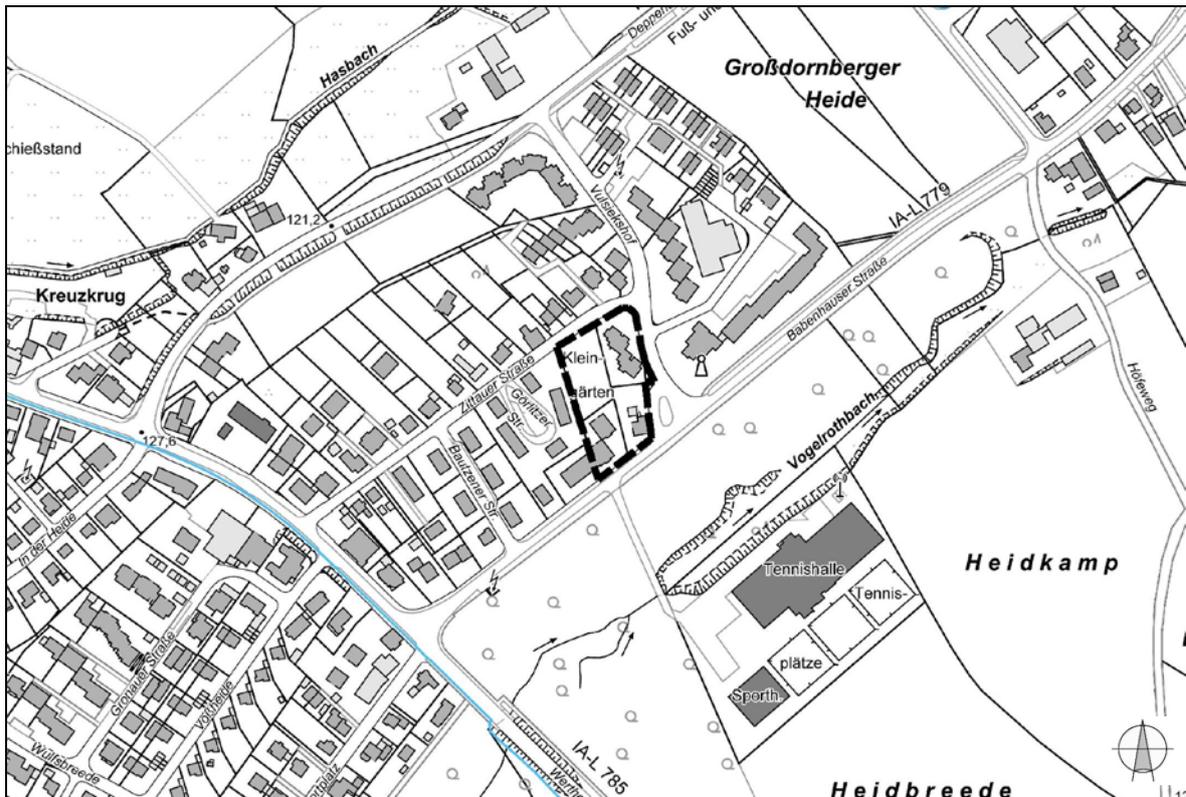
Stadtbezirk Dornberg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

Begründung

- Entwurf -
(Stand Februar 2017)

Übersichtsplan



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	3
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.....Ziele und Zwecke der Planung	7
4.1 Belange des Wohnens	7
4.2 Belange des Verkehrs	8
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	9
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	9
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.7 Belange des Umweltschutzes	11
4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	14
5.....Bodenordnung	14
6.....Flächenbilanz	14
7.....Kostenschätzung	15
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	15

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße „Vulsiekshof“, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße.

- Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“, für den gem. 1. Änderung von 1982 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) liegt im Stadtteil Großdornberg im Bezirk Dornberg. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Zittauer Straße, im Osten durch die Straße „Vulsiekshof“, im Süden durch die Babenhauser Straße und im Westen durch die Bebauung an der Görlitzer Straße begrenzt. Nördlich, östlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 719, 730, 732, 737, 208 sowie 204 von Flur 2 der Gemarkung Großdornberg. Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,62 ha.

Im Süden des Plangebiets befinden sich sowohl ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus als auch ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind dreigeschossige Wohngebäude vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Zittauer Straße eine unbebaute, ca. 1900m² große Fläche, die derzeit als Grabeland genutzt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Zittauer Straße im Norden, der Straße „Vulsiekshof“ im Osten und der Babenhauser Straße im Süden.

Die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine ein bis zweigeschossige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine vier- bis sechsgeschos-

sige Wohnblockbebauung. Südlich der Babenhauser Str. besteht eine Waldfläche. Die westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sind überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Die folgende Abbildung (Abb. 2) stellt die Bestandssituation im Plangebiet dar.

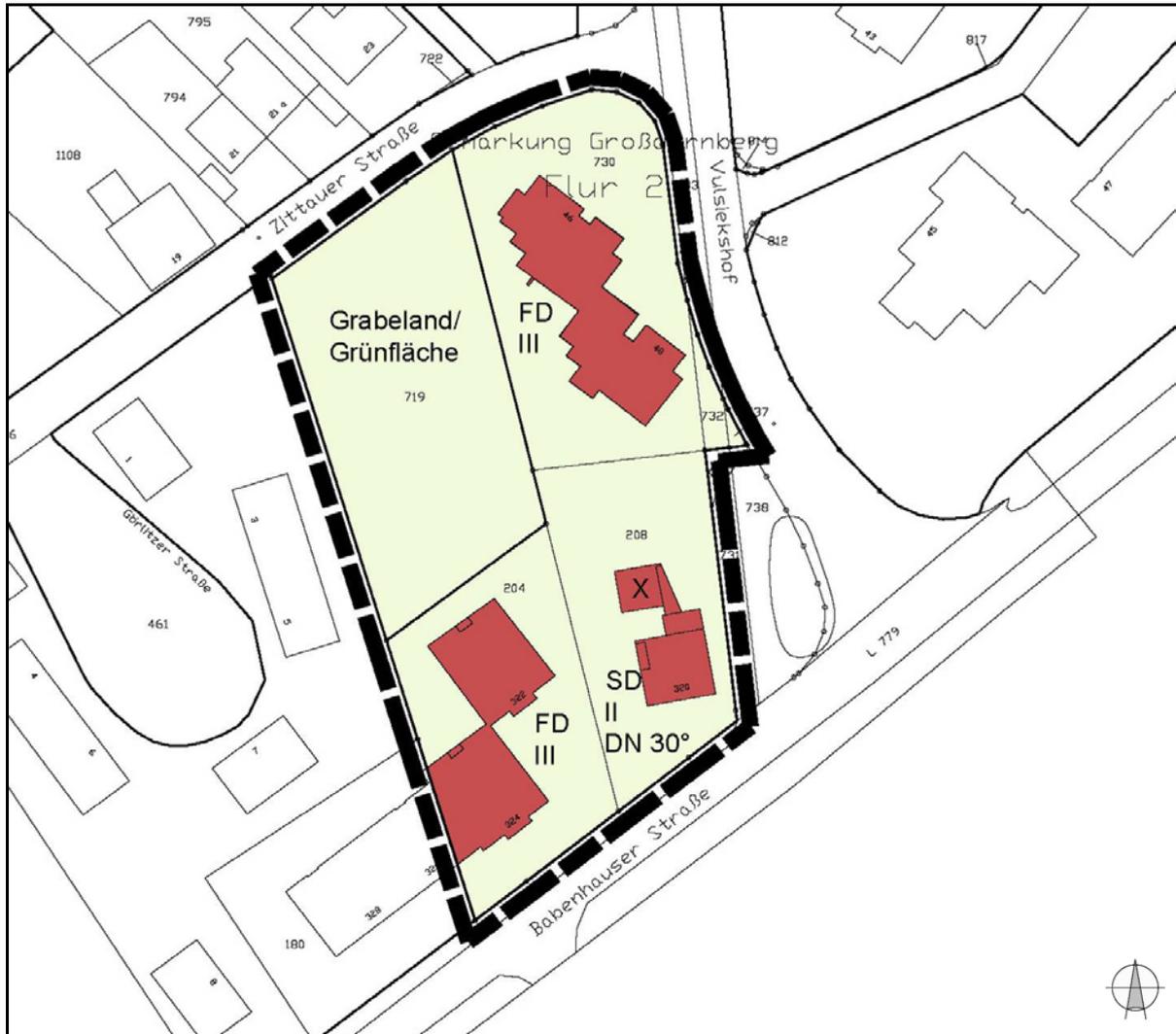


Abb. 2: Bestandsplan (© Geodaten und Luftbilder: Stadt Bielefeld – Amt für Geoinformation und Kataster - 22/2016, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.



Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Der seit 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/G 3 setzt für den betreffenden Planbereich die Nutzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO von 1977 fest.

Nordöstlich und zentral im Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen viergeschossige bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von maximal 5° (Flachdächer) in einer geschlossenen Bauweise zulässig. Die GRZ ist auf 0,3 und die GFZ auf 1,0 begrenzt. Außerdem sind Flächen für Sammelgaragen mit Flachdach festgesetzt, die über die Straße „Vulsiekshof“ erschlossen werden sollen. Für den Bereich des heutigen Grabelandes an der Zittauer Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht überbaubare Flächen des reinen Wohngebietes (WR) mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Hier sollte nach der damaligen Plankonzeption eine private Kinderspielfläche für die geplante, großzügige Wohnanlage im Bereich Vulsiekshof / Babenhauser Straße entstehen. Diese Fläche wurde aber nicht benötigt, da die dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse umgesetzt wurde. Diese nicht überbaubare Fläche wird seit langem als Grabeland genutzt und tritt im Straßenraum der Zittauer Straße als Baulücke in Erscheinung.

Das im Süden des Plangebietes befindliche Wohnhaus Babenhauser Str. 320 ist nicht innerhalb von überbaubaren Flächen gelegen und genießt somit lediglich Bestandsschutz. Im südwestlichsten Teil des Geltungsbereiches sind innerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen dreigeschossige bauliche Anlagen (Dachneigung max. 5°) in einer geschlossenen Bauweise zulässig. Die GRZ liegt hier bei 0,3 und die GFZ bei 0,9.
Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht begrenzt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Vulsiekhof“ und die Zittauer Straße.



Abb. 4: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Das wesentliche Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld-Großdornberg Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung sollen sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Außerdem sollen für die bereits bebauten Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen

an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und weitere Nutzungsoptionen ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich soll weiterhin ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, orientieren sich die Festsetzungen an dem umgebenen Geschosswohnungsbau mit Flachdach.

Die geplante Geschossigkeit der Gebäude im Plangebiet liegt bei drei Vollgeschossen.

Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der umgebenden Bestandsbebauung an.

Für das WR werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Im Bereich des heutigen Grabelandes an der Zittauer Straße soll im Zuge der 3. Änderung somit eine entsprechende Wohnhausbebauung ermöglicht werden. Vorgesehen ist hier die Umsetzung von zwei Mehrfamilienhäusern als zweigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss mit etwa 20 Wohneinheiten.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern, werden Festsetzungen zu Einfriedungen sowie zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen.

Wohnungsbauförderung

Gemäß politischer Beschlusslage von 2016 soll in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Der Aspekt des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ und der näheren Umgebung bereits ausreichend berücksichtigt. Der geplante Neubau (etwa 20 altengerechte Wohneinheiten in zwei Gebäuden) innerhalb des Geltungsbereiches bezieht sich auf eine relativ kleine Fläche - die übrigen Flächen des Plangebiets sind bereits bebaut und teilweise öffentlich gefördert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits 12 öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden. Auch im näheren Umfeld westlich des Plangebiets befindet sich in fünf Gebäuden jeweils eine Wohnung, die öffentlich gefördert wird. Nördlich der Zittauer Straße sind insgesamt 12 öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden. Somit wird dem öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Bestandsbebauung bereits ausreichend Rechnung getragen. Von einer entsprechenden Bindung wird daher für das Neubaugrundstück abgesehen.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung für den Geltungsbereich erfolgt über die L779 (Babenhauser Straße) und die L785 (Wertherstraße), die sich beide in unmittelbarer Nähe zum Gebiet befinden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über das angrenzende öffentliche Straßennetz (Zittauer Straße, Vulsiekshof und Babenhauser Straße).

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der Vorgartenbereiche. Garagen und Carports sind nicht im Vorgartenbereich, d.h. nicht in den ersten 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zugelassen.

Fußgänger und Radfahrer

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind keine Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist angemessen durch den Busverkehr erschlossen:

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Deppendorfer Straße direkt an der Einmündung Vulsiekshof / Babenhauser Straße. Hier halten die Linien 57/58 (Lohmannshof - Großdornberg - Babenhausen/Schröttinghausen - Babenhausen Süd) mit 4 Fahrten/h an Werktagen sowie die Schulbuslinien 63 (Jöllenneck - Schröttinghausen - Großdornberg - Werther) sowie 157 (Bielefeld - Großdornberg - Babenhausen - Schröttinghausen - Werther) und 158 (Jahnplatz - Großdornberg - Schröttinghausen - Babenhausen Süd).

Die Endhaltestelle Vulsiekshof der Linie 24 (Dornberg - Kirchdornberg - Tierpark - Jahnplatz - Lohbreite - Sieker) befindet sich in ca. 150 m Entfernung. Diese Linie fährt an Werktagen in den Hauptverkehrszeiten alle 20 Minuten, zu den übrigen Zeiten sowie am Wochenende weitgehend alle 30 Minuten.

In etwa 350 m Entfernung befindet sich die zentrale Haltestelle Großdornberg, Bürgerzentrum. Diese wird von allen Linien bedient, neben den bereits genannten halten hier auch die Linien 21 (Heepen - Lohbreite - Jahnplatz - Werther) und 61/62 (Halle/Borgholzhausen - Werther - Großdornberg - Bielefeld). Gemeinsam bilden diese Linien an Werktagen einen 15-Minuten-Takt zwischen Werther und Bielefeld, Jahnplatz.

Die Linien 24 und 62 bieten ein tägliches Angebot bis gegen 0.30 Uhr. In Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen besteht mit der Nachtbuslinie N1 ein Angebot rund um die Uhr.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sportanlagen/ Tennisplätze südlich der Babenhauser Straße. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Hinsichtlich des Angebots an Schul- und Kindergartenplätzen wird durch die geplante Nachverdichtung des Wohnquartiers wahrscheinlich kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen. Der durch die Planung entstehende zusätzliche Betreuungsbedarf kann in den angrenzenden bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich des Hauptstandortes der Grundschule Dornberg-Schröttinghausen, die in acht Klassen unterrichtet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich etwa 20 Wohneinheiten geschaffen. Das bedeutet, dass im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein zusätzliches Kind pro Jahrgang zu berücksichtigen ist.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der neugeplanten Wohnbebauung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Mischwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Dornberg“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle, dem Sammler „Dornberg“ und dem Hauptsammler „Nord“ schließlich der Kläranlage Brake zugeleitet.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle und anschließend über das Regenüberlaufbecken (RÜB) Dependorfer Straße ortsnah in den Klosterbach (Hasbach) eingeleitet. Die Bebauung entlang der Zittauer Straße und der Babenhauser Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 1/2. Für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.11.2024.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Die vom Umweltbetrieb vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (s. sonstige Darstellungen und Hinweise) erläutert.

Rechtliche Voraussetzungen

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Klosterbach (Hasbach) besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde. Das Plangebiet ist dabei bereits vollständig als Wohngebiet berücksichtigt. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist deshalb nicht notwendig.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bielefeld im westlich befindlichen Stadtteil Großdornberg und ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung und der Stadteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Artenschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 4 Säugetierarten, 13 Vogelarten und 1 Amphibienart. Die Auswertung anderer Datenquellen ergab keine Hinweise auf Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes am 15.11.2016.

In der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten für die Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Säugetierart wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Die Untersuchung der wirkungsspezifischen Betroffenheiten ergab, dass sich im Eingriffsbereich Gartenhütten befinden, die potenziell Quartierstandorte für die genannte Fledermausart darstellt. Bei dem Entfernen der Gartenhütten und der Rotbuche kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da nur ein geringer Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu erwarten ist. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch der Gartenhütten im Bereich der Grabelandparzelle während der Überwinterrungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchgeführt werden. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die Gartenhütten auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und auf Besatz durch Fledermäuse kontrol-

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung); Januar 2017

liert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme häufige und verbreitete Vogelarten:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollten auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten 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.

Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Bodenschutz

Da es sich bei dem Änderungsgebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes erwartet.

Altlasten / Kampfmittelbelastung

Gemäß dem Kataster der Stadt Bielefeld über Altablagerungen befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Immissionsschutz

Auf die Bestandsgebäude Babenhauser Straße 320 und 324 (Flurstücke 204 und 208) innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wirkt der Verkehrslärm der Babenhauser Straße (s. Abb. 5f).

Laut Umgebungslärmkartierung zum Gesamtstraßenverkehrslärm erreichen die Immissionspegel in diesem Bereich zwischen 65 und 70 dB(A) tags und zwischen 55 und 60 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte 50/40 dB(A) tags/nachts für ein Reines Wohngebiet gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten. Auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung $\geq 65/55$ dB(A) tags/nachts wird überschritten. Im Bereich der geplanten Nachverdichtung (Flurstück 719) werden die Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung im Nahbereich der Babenhauser Straße werden Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz für die Bestandsbebauung erforderlich.

Dementsprechend sind die Gebäude auf den Flurstücken 204 und 208 bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte 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 im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen.

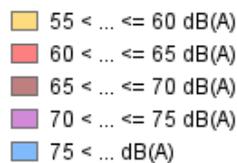


Abb. 5: Umgebungslärmkarte Gesamtstraßenverkehr tags (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

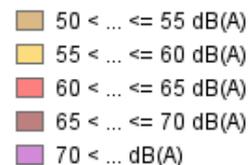
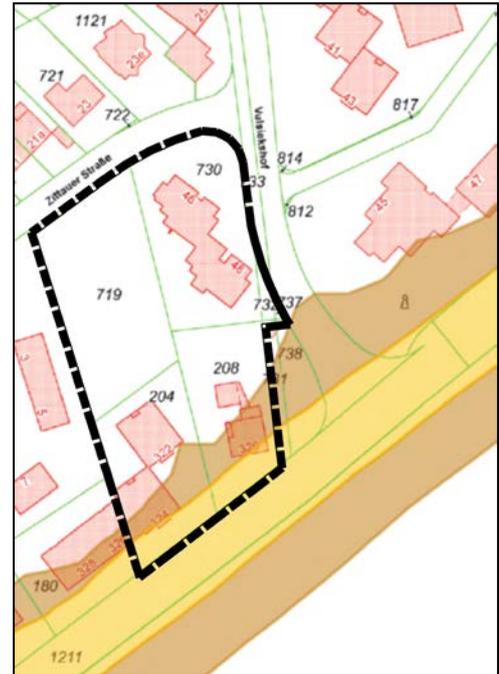


Abb. 6: Umgebungslärmkarte Gesamtstraßenverkehr nachts (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet bildet ein mäßig klimaempfindliches Vorstadtklimatop mit mikro- und bioklimatisch günstige Bedingungen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand und damit außerhalb von städtischen Wärmebelastungsgebieten, der offenen Bauweise innerhalb der Umfeldbebauung, der insgesamt günstigen Belüftung durch den übergeordneten Wind sowie der Nachverdichtung mit „lediglich“ zwei weiteren Neubauten wird der Charakter des Vorstadtklimatopes insgesamt gewahrt bleiben.

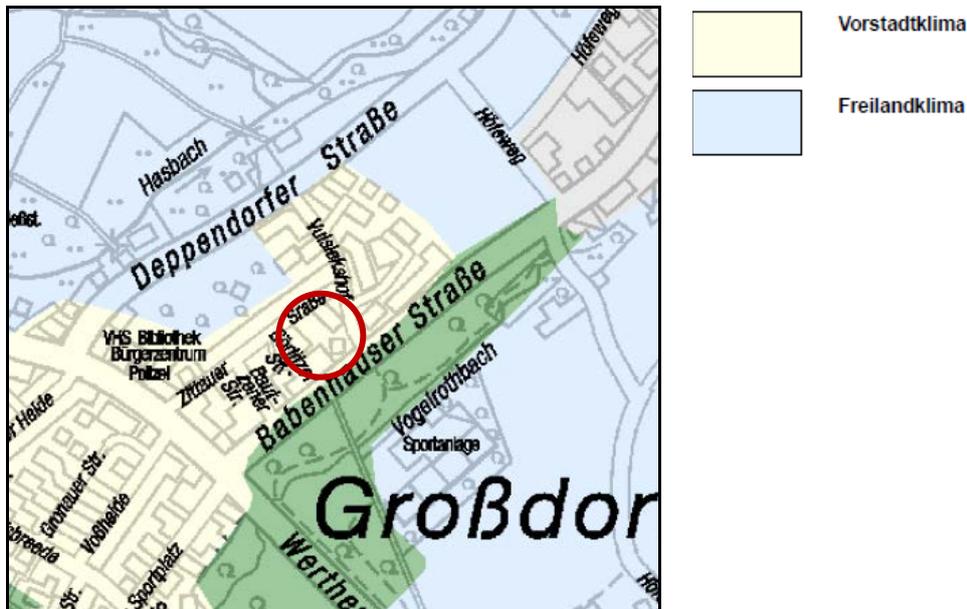


Abb. 6: Klimakarte (Umweltamt der Stadt Bielefeld)

Für den Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen (südliche Freifläche, geringe Bebauungsdichte, Stadtrandlage) von keiner problematischen Luftschadstoffbelastung auszugehen. Durch die Planung wird sich die Immissionsbelastung nicht wesentlich verschlechtern. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV ist auch weiterhin sichergestellt.

Gewässerschutz

Für das Plangebiet müssen keine Maßnahmen für den Gewässerschutz getroffen werden.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 0,62 ha
<u>Reines Wohngebiet</u>	ca. 0,62 ha

7. Kostenschätzung

Es ist zu berücksichtigen, dass bei rund acht zusätzlichen schulpflichtigen Kindern, die in dem Plangebiet wohnen könnten, eine jährliche Fahrkostensteigerung von etwa 4.200,- € entsteht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Februar 2017

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50
Mail: info@hempel-tacke.de