

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Juli 2017

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

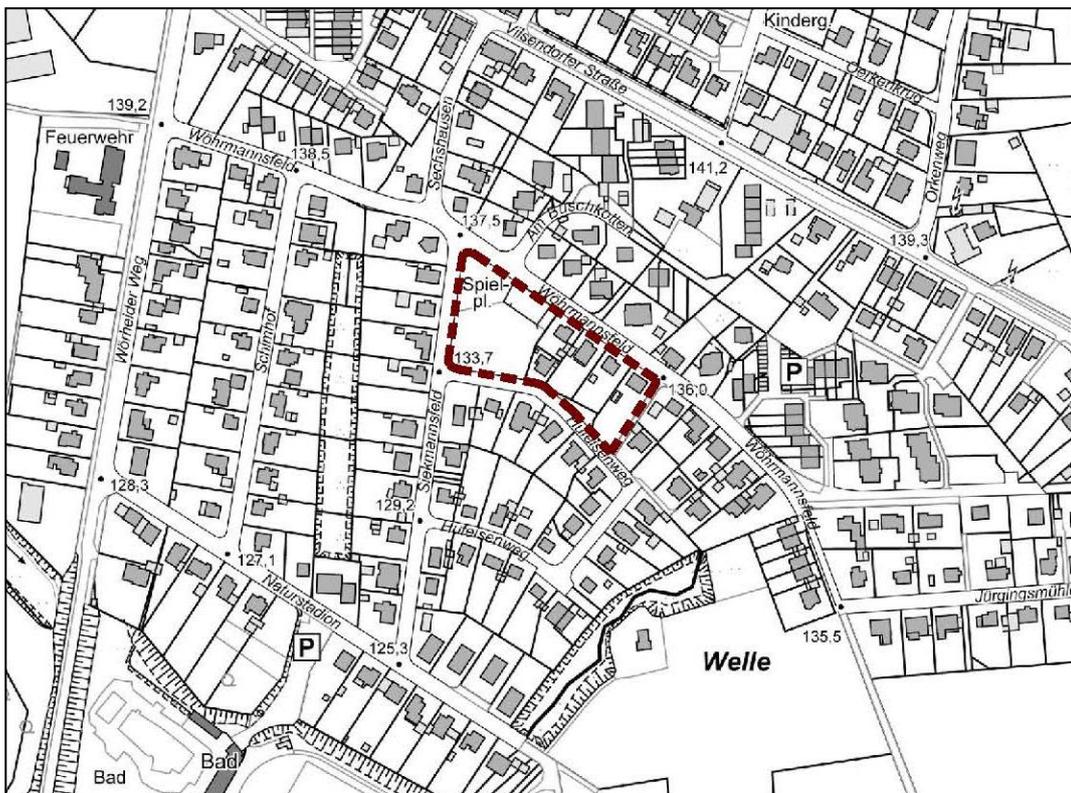
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1

„Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Vorentwurf -
(Stand Juli 2017)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Aufstellungsbeschluss, Juli 2017

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines.....	3
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung	5
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.1.....Belange des Wohnens	7
4.2 Belange des Verkehrs	9
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	10
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	10
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	11
4.8 Belange des Umweltschutzes	11
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaß-nahmen.....	12
5. Bodenordnung.....	12
6. Flächenbilanz	13
7. Kostenschätzung.....	13
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	13

Allgemeine Ziele und Zwecke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld.

- Stadtbezirk Jöllenbeck-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298) soll der Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ für das Gebiet südlich der Straße Wöhrmannsfeld, nördlich des Hufeisenweges und östlich der Straße Siekmannsfeld aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen im Süden des Plangebietes sowie im Westen auf einer bisher baulich nicht genutzten Gemeinbedarfsfläche, für die künftig kein Bedarf mehr besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“. In diesem ist für den östlichen Teil des Plangebietes Reines Wohngebiet und für den westlichen Teil jedoch eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt; des Weiteren konzentrieren sich die überbaubaren Flächen im Norden des Plangebietes. Aufgrund der oben erläuterten geänderten städtebaulichen Zielstellung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Des Weiteren sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächliche Situation angepasst werden. So ist z. B. im Süden des Plangebietes - abweichend von den festgesetzten überbaubaren Bereichen - eine Baugenehmigung erteilt worden.

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ 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. Umweltschwere Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ liegt im Bezirk Jöllenberg, im gleichnamigen Ortsteil, und wird begrenzt von

- der Straße „Wöhrmannsfeld“ im Norden,
- der Straße „Siekmannsfeld“ im Westen,
- dem Hufeisenweg im Süden und
- einem Fußweg im Osten, der den Hufeisenweg und die Straße Wöhrmannsfeld verbindet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 112, 693, 692, 114, 115, 116, 117, Flur 8 der Gemarkung Jöllenberg, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Im westlichen Teil befinden sich ein Spiel- und ein Bolzplatz sowie eine Grünfläche. Größerer Baumbestand ist im Wesentlichen um den Spielplatz zu finden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen „Wöhrmannsfeld“, „Siekmannsfeld“ und „Hufeisenweg“. Sie sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Flurstück, das wohl als Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Wöhrmannsfeld“ und dem Hufeisenweg vorgesehen war, sich derzeit aber nur als begrünte Fläche darstellt.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Sie besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, lediglich nördlich des Plangebietes befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. 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 Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Oerkenkrug“ und „Am Waldschlößchen“ gegeben, die sich in fußläufiger Entfernung an der Vilsendorfer Straße befinden. Die Haltestellen werden von der Buslinie 155 angefahren, die zwischen Schildesche, Vilsendorf und Jöllenbeck verkehrt. Sie stellt auch eine Verbindung zur Stadtbahn-Haltestelle „Schildesche“ (Linie 1) und damit zu Innenstadt her. Der Bus 155 fährt montags bis freitags im 20-Minuten-Takt, samstags im 30- und sonntags im 60-Minuten-Takt. Die oben genannten Bushaltestellen werden auch durch die Schulbuslinie 156 (Schildesche - Vilsendorf - Jöllenbeck - Lenzinghausen – Spenge) angefahren.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold ist im „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes Wohnbaufläche und für den westlichen Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dar.

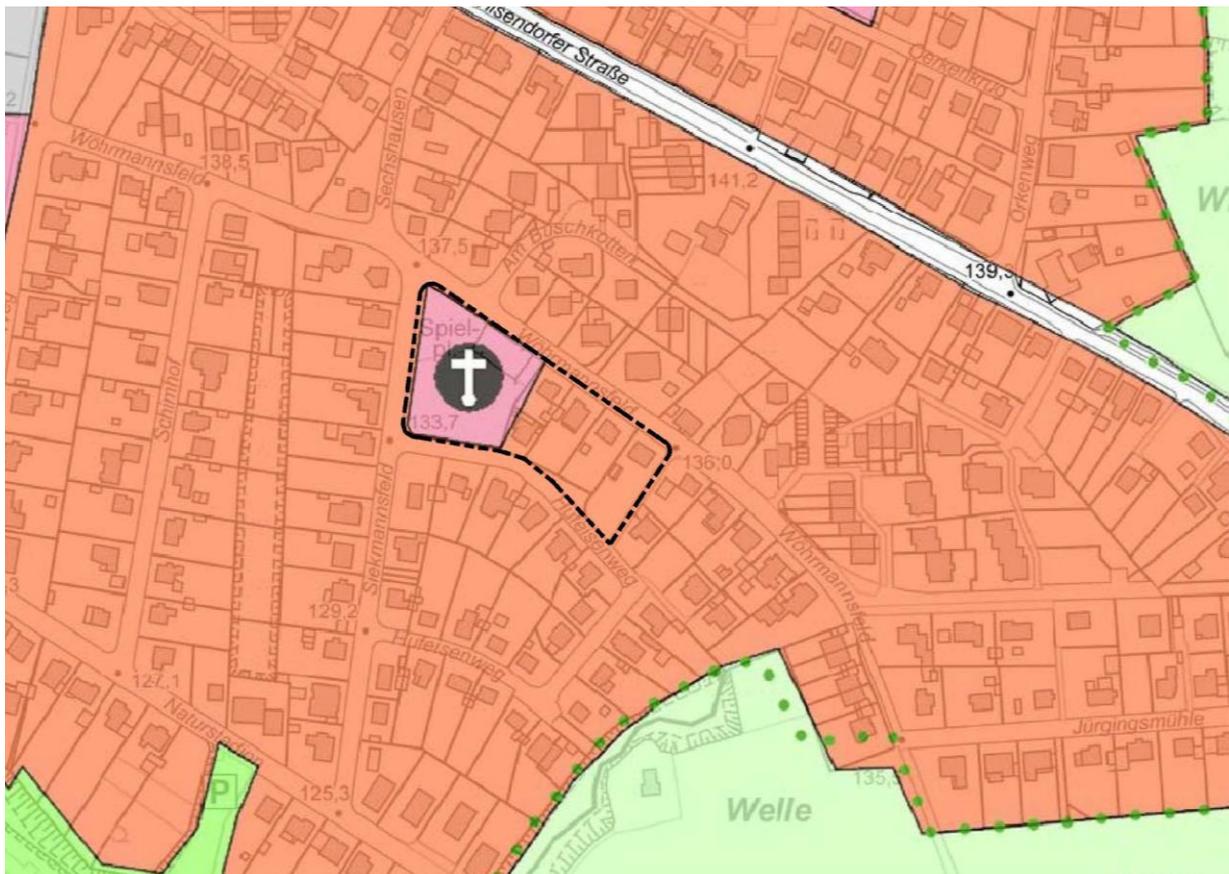


Abb.2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Die beabsichtigte Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist für den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. II/J8.1 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelbar, nicht jedoch für den westlichen Bereich.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Ziel ist die Änderung der Darstellung von Gemeinbedarfs- zu Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 liegt vollständig im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.

Im Bebauungsplan Nr. II/J8 sind für das Plangebiet der Neuaufstellung folgende Festsetzungen getroffen: Die östlichen Flächen sind gemäß § 3 der BauNVO von 1968 als Reines Wohngebiet festgesetzt; Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind aber ausgeschlossen. Es ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig und die Gebäudetiefe darf 12,0 m nicht überschreiten. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Sockelhöhe ist auf 0,5 m, die Traufhöhe von Hauptgebäuden auf 5,5 m und die Drenpelhöhe auf 0,3 m begrenzt. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 28° zulässig, für Garagen Flachdächer. Garagen sind im oder am Hauptgebäude anzuordnen. Weiterhin sind Dachdeckungsfarben sowie die zulässige Art und Höhe von Einfriedungen festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Für Belange der ev. Kirche“ festgesetzt. Hier ist eine große Baufläche ausgewiesen; Festsetzungen zum Nutzungsmaß usw. sind nicht getroffen.

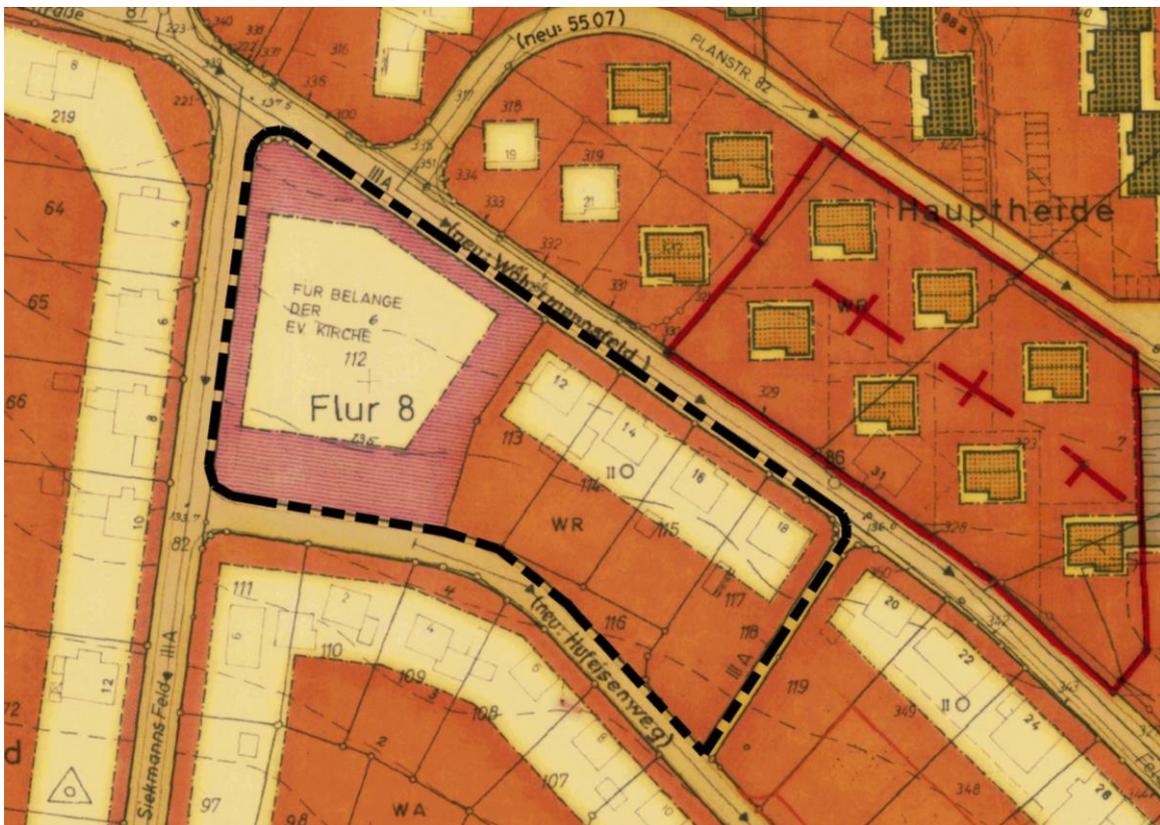


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Die Lage des Plangebietes - inmitten eines durch kleinteilige Bebauung geprägten Wohnumfeldes, in der Nähe zur freien Landschaft – macht den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv. Im Westen des Plangebietes existiert eine Grünfläche, die zum Teil als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Daher bietet sich hier - ebenso wie auf den Flächen nördlich angrenzend an den Hufeisenweg - die Möglichkeit, künftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung:

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt; das bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Areal wird – da es für kirchliche Zwecke nicht benötigt wird - in das WR einbezogen.

Da im Plangebiet die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden – analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - aus der Palette der im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit werden Nutzungen vermieden, die für das Wohngebiet im Plangebiet und die im Umfeld vorhandenen Wohngebiete Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen).

Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen erfolgt aber auch eine Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage, denn dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 zugrunde, nach der im WR teilweise andere Nutzungen zulässig waren als nach der aktuellen BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). So können nach der aktuellen BauNVO im WR z. B. auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2016¹ bis 2019 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgese-

¹ Wohnungsmarktbericht 2016 der Stadt Bielefeld, S. 10. Stadt Bielefeld. November 2016.

hen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Die Anwendung dieses Beschlusses soll in einem ergänzenden Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld geregelt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) bestimmt.

Angelehnt an die Bestandsbebauung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ werden im WR maximal zwei Vollgeschosse zugelassen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8, festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse den im § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Reine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Um die geplante Wohnbebauung in die Umgebung zu integrieren und ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, wird die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mit der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe, der Sockel- und Drempeelhöhe sowie der Dachform und -neigung kombiniert.

Hinsichtlich dieser Festsetzungen werden mit der Neuaufstellung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan einige Änderungen vorgenommen:

- Die Traufhöhe wird auf 6,5 m begrenzt. Damit wird etwas mehr Spielraum eingeräumt als durch die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen (0,5 m Sockelhöhe + 5,5 m Wandhöhe von OK Kellerdecke bis Traufe = 6,0 m).
- Die Sockelhöhe bleibt wie bisher auf max. 0,5 m begrenzt; die zulässige Drempeelhöhe wird jedoch auf 1,2 m erhöht (bisläng 0,3 m).
- Die Dachform - Satteldach - wird beibehalten. Für die Dachneigung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (bisher 28°) Neigungen zwischen 30° und 45° zugelassen.

Die Änderungen dieser Festsetzungen berücksichtigen einerseits die bauliche Situation im Plangebiet sowie dessen Umfeld, denn die dortigen Dachneigungen überschreiten überwiegend die bisher festgesetzte Neigung von 28°. Andererseits sollen mehr Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass pro Gebäude zwei Wohneinheiten ermöglicht werden sollen. Aus dem letztgenannten Grund wird auch die maximal zulässige Drempeelhöhe vergrößert. Gleichzeitig wird den energetischen Anforderungen an Dachaufbauten Rechnung getragen.

Die Maximalhöhe der Gebäude wird jedoch durch die neue Festsetzung der Firsthöhe (FH 10,5 m) begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird – anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem die offene Bauweise festgesetzt ist, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m ermöglicht - eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Damit wird eine Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld gewährleistet, die durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Des Weiteren wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Plangebiet gesichert.

Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wird darüber hinaus festgesetzt, dass pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sind. Auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen können im Plangebiet ca. 9-16 neue Wohneinheiten entstehen.

Eine Bebauung wird nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, die durch die Baugrenzen definiert werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports (s. Kapitel 4.2).

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber den im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen so geändert, dass sich ein Baufenster entlang der Straße Wöhrmannsfeld und ein zweites entlang des Hufeisenwegs erstreckt. Letzteres ermöglicht die geplante Nachverdichtung auf den Flächen im Südteil des Plangebietes, die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ nicht überbaubar sind. Allerdings ist davon abweichend eine Baugenehmigung für ein Gebäude am Hufeisenweg erteilt worden. Dieses Gebäude wird nun in das Baufenster entlang des Hufeisenweges einbezogen und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Baufenster sichern sowohl eine bauliche Fassung des Straßenraums als auch zusammenhängende Freiflächen zwischen den beiden künftigen Baureihen. Aufgrund ihrer Breite (13 m) eröffnen die Baufenster einen gewissen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Breite des nördlichen Baufensters von 18,0 m auf 13,0 m verringert. Damit werden die Anbaumöglichkeiten für die bestehende Bebauung beschränkt, im Gegenzug wird jedoch im südlichen Bereich der langgestreckten Grundstücke die Möglichkeit geschaffen, ein weiteres Gebäude zu errichten.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die begrenzenden Bestandsstraßen Wöhrmannsfeld, Siekmannsfeld und Hufeisenweg. Über diese Straßen ist auch die Erschließung der neuen Wohnbebauung gesichert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Carports werden nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und damit auf den straßennahen Bereich beschränkt. Da die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Straßen einhalten, wird vor Garagen oder Carports eine zweite Stellplatzmöglichkeit geschaffen. Stellplätze werden daher sowohl in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßen (Vorgartenbereich) zugelassen.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fußverkehr in den das Plangebiet begrenzenden Straßen vorhanden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/J8 ein Fußweg ausgewiesen. Er ist bisher jedoch nicht gebaut worden, daher stellt sich die Fußwegparzelle heute als Rasenfläche dar.

Im Plangebiet selber sind keine öffentlichen Fuß- und Radwege vorgesehen.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im Nordwesten des Plangebietes sind auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche ein Bolz- und ein Spielplatz entstanden. Es handelt sich jedoch nicht um öffentliche Spielflächen.

Eine aktuelle Ermittlung der erforderlichen Spielplatzflächen im Umfeld des Plangebietes erbrachte als Ergebnis, dass ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen von 600 m² besteht. Zur Deckung dieses Bedarfs wird im Bebauungsplan Nr. II/J8.1 eine entsprechend große Fläche an der Ecke Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

In fußläufiger Entfernung des Plangebietes befindet sich der Sportpark „Jöllenbeck“ südlich der Straße „Naturstadion“. Entlang des Wöhrmannsfelds befindet sich der Wanderweg 18 „Sparrenweg“ der von Jöllenbeck nach Milse führt.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Belange der ev. Kirche“ wird für kirchliche Zwecke nicht benötigt. Daher bietet sich die Möglichkeit, hier künftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Durch die Nachverdichtung können im Plangebiet voraussichtlich 9-16 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird aber davon ausgegangen, dass der Zusatzbedarf an Schul- und Kitaplätzen in den angrenzenden bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.

Die Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten ist im nahem Umfeld des Plangebietes gegeben: Die Grundschule Am Waldschlößchen liegt ca. 500 m nördlich des Plangebietes an der Straße Am Waldschlößchen und die Kita Hattenhorstfeld der ev. Kirche ca. 400 m nordöstlich an der Straße „Oerkenkrug“.

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.

Entwässerung

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

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist im östlichen Teil durch eine kleinteilige, niedriggeschossige Wohnbebauung und im westlichen Teil durch Freiflächen mit einem Kinderspiel- und einem Bolzplatz geprägt. Das Umfeld weist überwiegend Wohnbebauung auf.

Um ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu erreichen und die neuen Gebäude in den Umgebungsbereich einzupassen, werden im Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NRW folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen:

- Begrenzung der Trauf- und Frishöhen, der Sockel- und Drempehöhen (s. Kapitel 4.1),
- Festlegung der zulässigen Dachform und -neigungen (s. Kapitel 4.1), Dachaufbauten und -einschnitte,
- Ausschluss von massiven Einfriedungen, Beschränkung der zulässigen Höhe von Einfriedungen (max. 0,7 m),
- Festlegung von zulässigen Materialien und Farben für die Fassaden- und Dachgestaltung,
- Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen,
- Regelungen zur Bepflanzung von Hausgärten sowie zur Versiegelung von Vorgärten.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Spielplatzes wird auch der dortige Baumbestand gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen sowie der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereichs sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden. Falls dennoch bei Erdarbeiten Bodenfunde usw. entdeckt werden, sind bezüglich des weiteren Vorgehens unter den textlichen Festsetzungen die Hinweise zum Planinhalt zu beachten.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ 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

Das Plangebiet ist im Osten bereits bebaut. Die Fläche im Westen ist zwar unbebaut, sie wird jedoch zum Teil als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Aufgrund der geringen Größe der zukünftig zusätzlich baulich genutzten Flächen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Gemäß dem Plan 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 Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Klimaschutzkarte der Stadt Bielefeld sind die Flächen des Plangebietes mäßig klimaempfindlich.

Da innerhalb des Geltungsbereiches nur eine geringe und niedrige Bebauung erfolgen soll, sind Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

4.9 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ 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

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 7.950 m ²
<i>Reines Wohngebiet</i>	ca. 7.350 m ²
<i>Grünfläche – öffentlich -</i>	ca. 600 m ²

7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler 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 ausgearbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J8.1 „Wohnen südöstlich der Kreuzung Wöhrmannsfeld / Siekmannsfeld“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J8 „Siekmanns Feld“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Bielefeld, im Juli 2017

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

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