

## Anlage

<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“</b> - Begründung Planungsstand: Entwurf, September 2017
----------	---

# **Stadt Bielefeld**

Stadtbezirk Heepen

## **Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“**

### **II. Begründung**

Planungsstand: Entwurf

**Gliederung:**

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
  - 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
  - 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
  - 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
    - 5.5.1 Belange der sozialen Infrastruktur und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
    - 5.5.2 Belange des Verkehrs
    - 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes
    - 5.5.4 Belange des Klimas
    - 5.5.5 Belange des Bodenschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes
    - 5.5.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
    - 5.5.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
    - 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung
    - 5.5.9 Belange der Wirtschaft
    - 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

## 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 und Planverfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet im Bezirk Heepen - Stadtteil Baumheide - nördlich der Eckendorfer Straße, westlich der Straße Rabenhof. Mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1978 sollten zusätzliche Wohnbaugrundstücke in Anpassung an die Umstrukturierung von vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in Kleinsiedlungsgebieten ausgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans sah daher u. a. eine wenig verdichtete Bebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken vor. Infolgedessen sind in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage Baulücken verblieben, die auf Grundlage der Regelungen des Altplans nicht genutzt werden können, potenziell aber einer Bebauung zugeführt werden könnten. Eigentümer aus dem Bereich Rabenhof/Hagenkamp sind aus diesem Grund an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, eine ergänzende Bebauung auf ihren rückwärtigen Grundstücken zu ermöglichen.

Der rund 40 Jahre alte Bebauungsplan entspricht hier mit seinem Bauungskonzept nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. So kann u. a. die mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vom Gesetzgeber seit Längerem geforderte und im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich nicht umgesetzt werden. Nutzungen im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten (intensivere Gartenbaunutzung, landwirtschaftlicher Nebenerwerb) finden heute im Bereich Hagenkamp/Rabenhof nicht mehr statt. Verblieben sind größere Grundstücke mit eingeschränkter gärtnerischer Nutzung in Hausgärten durch die Bewohner. Ehemalige Stallbauten u. Ä. wurden schrittweise umgenutzt (i. W. Wohnraumerweiterungen), ebenso eine ehemalige Hofstätte an der Meckauerstraße. Daher sollen die planungsrechtlichen Regelungen des Ursprungsplans für den betroffenen Bereich nördlich der Eckendorfer Straße zwischen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof insgesamt überprüft und an die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden.

Der zu ändernde Teilbereich des Ursprungsplans im Bereich Hagenkamp/Rabenhof bildet den Übergang von gewerblich genutzten Siedlungsbereichen zu innerörtlichen Wohnquartieren mit z. T. auch höherem Anteil an Mehrfamilienhäusern. Er befindet sich in einer innerörtlich günstigen Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. Sowohl der Ortskern Heepen als auch das Versorgungszentrum Baumheide sind mit einer Entfernung von je rund 900 m auch zu Fuß bzw. mit Rad oder Bus gut zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung inmitten des bebauten Stadtgebiets ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich unterstützten **Innenentwicklung** im Siedlungsbestand können zusätzliche Baumöglichkeiten in dieser innerörtlich gut erschlossenen Lage geschaffen werden. Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Mit dem vorliegenden 2. Änderungsverfahren sollen entsprechende **Nachverdichtungsmöglichkeiten** zur behutsamen Weiterentwicklung des Plangebiets in einem städtebaulich verträglichen Rahmen aufgezeigt werden. Ziel ist es, maßvolle Aus-/Anbauten der Wohngebäude zuzulassen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen und den Charakter des Quartiers nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig soll den Anwohnern mehr Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude- und Grünstrukturen ermöglicht werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Trotz einer Plangebietsgröße von insgesamt ca. 4,1 ha wird in diesem Fall mit nur vereinzelt Neubaumöglichkeiten die gemäß § 19 (2) BauNVO maßgebliche

Grundfläche von 2 ha nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Angesichts der Rahmenbedingungen und des im Umfeld vorhandenen Bestands sowie der grundsätzlichen Zielsetzung einer umfeldverträglichen behutsamen Nachverdichtung wird davon ausgegangen, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB insgesamt auch aus Umweltsicht vertretbar ist. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13a BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 überplant einen südöstlichen Teilbereich des Originalplans vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion bewirkt jedoch keine Aufhebung – sollte sich die vorliegende Änderungsplanung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, im zum Stadtbezirk Heepen gehörenden Stadtteil Baumheide. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hagenkamp
- im Osten durch die Straße Rabenhof
- im Süden durch die Eckendorfer Straße und
- im Westen durch die Meckauerstraße.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

### 3.1 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt worden. Östlich der Straße Rabenhof liegt ein *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) mit einer Anlage zur Abwasserbehandlung und -beseitigung. Die südlich angrenzende Eckendorfer Straße ist für den überregionalen und regionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen worden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich östlich der Straße Rabenhof/nördlich der Eckendorfer Straße insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Die beiden Straßen selbst sind als wichtige Verkehrs- und Sammelstraße bzw. als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße in den FNP aufgenommen worden. Das Planvorhaben zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets gilt als aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

### 3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. III/3/43.00** hat im Jahr 1978 Rechtskraft erlangt. Dieser setzt hier großflächig ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Über die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sind hier nur Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Ausnahmsweise können sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden. Weitere gemäß § 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen.

Für die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (s. *auch Abb. S. B 5*) sind Hauptgebäude durch eng gefasste Baugrenzen nur sehr begrenzt zulässig. Der vorhandene Altbestand wurde bei der Fassung der Baugrenzen nicht vollständig berücksichtigt. Die Gebäude sind entlang der angrenzenden Straßenzüge ausgerichtet, zulässig ist hier eine maximal zweigeschossige Bebauung. Darüber hinaus wird eine rückwärtige zweite Baureihe mit maximal eingeschossigen Gebäuden ermöglicht. Eine weitere Bebauung der sehr tiefen Grundstücke ist nicht vorgesehen. Für Baugrundstücke ist darüber hinaus eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> vorgegeben. Die Bauweise ist insgesamt auf Einzel- und Doppelhäuser mit Dachneigungen von 30-35° beschränkt. Zudem wird entlang der Straße Rabenhof überwiegend eine giebelständige Gebäudeausrichtung vorgegeben. Im Süden ist entlang der Eckendorfer Straße der Hinweis auf die Möglichkeit für privaten Lärmschutz (Wand/Wall) aufgenommen worden.

Für die **angrenzenden Bereiche** ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Die nördlich und westlichen an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls vom **Bebauungsplan Nr. III/3/43.00** „Hagenkamp“ überplant. Dieser entwickelt hier neben Kleinsiedlungsgebieten auch reine und allgemeine Wohngebiete.
- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. III/H 16** „Wernigshof“ überplant die Flächen östlich des Rabenhofs sowie südlich der Eckendorfer Straße. Innerhalb der dem Änderungsbereich am nächsten liegenden Teilflächen lässt der Bebauungsplan mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebiet nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu.

Für den Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ ist im Nordwesten des Wohngebiets Hagenkamp für eine ca. 0,44 ha große Teilfläche südlich des Wellbachs ein Änderungsverfahren zu Nachverdichtungszwecken durchgeführt worden (1. Änderung) – dieser Plan ist seit Ende 2016 rechtsverbindlich. Ein räumlicher oder sachlicher Zusammenhang zur vorliegenden 2. Änderung besteht aber nicht.

### 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Bereich der ehemaligen Hofstätte sind fünf große Eichen verblieben, die zusammen mit fünf hier vorhandenen Findlingen (Umfänge ca. 1,80 m-2,50 m) gemäß städtischer Naturdenkmalverordnung als **Naturdenkmal** geschützt und im Planverfahren angemessen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gelten für das Plangebiet sowie sein engeres Umfeld keine naturschutzfachlichen Regelungen im Sinne von Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope etc. Zum ca. 260 m südwestlich liegenden Wald-Grünland-Bereich Kammerratsheide, der im landesweiten Biotopkataster geführt

wird, bestehen mit Blick auf die zwischenliegenden gewerblichen Nutzungen südlich der Eckendorfer Straße keine räumlichen und funktionalen Beziehungen.

### 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Das Plangebiet liegt im Bereich der **ehemaligen Rieselfelder der Kläranlage Heepen**. Wegen der jahrzehntelangen Abwasserverrieselung sind die Flächen Ende der 1980er Jahre eingehend auf evtl. Bodenbelastungen untersucht worden. Die Untersuchungen ergaben in den obersten Bodenschichten unterschiedliche Belastungen mit Schwermetallen und Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PaK). Nach einem abgestimmten Sanierungskonzept mit Festlegung von Sanierungsgrenzwerten wurden bis Mitte der 1990er Jahre alle Grundstücke mittels Abtrag der belasteten Bodenschichten saniert und anschließend mit untersuchtem, unbelastetem Boden wieder aufgefüllt. Die seinerzeit festgelegten Grenzwerte entsprechen den heute geltenden Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Weiterhin liegt im südwestlichen Bereich des Plangebiets die Deponie 437. Dabei handelt es sich um eine Ablagerung von Kalk- und Karbidschlämmen aus den 1960er Jahren. Im Zuge der damaligen Neubebauung der Grundstücke konnten diese Altablagerungen aber entfernt werden.<sup>1</sup>

Darüber hinaus sind im Plangebiet bisher keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Luftbildauswertung mitgeteilt, dass für Teilflächen im Plangebiet **Kampfmittelbelastungen** nicht auszuschließen sind. Hier ist vor Umsetzung von Bauvorhaben ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich, Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Darüber hinaus wurde auf dem Flurstück 961, Flur 56, Gemarkung Bielefeld (Meckauerstraße 4) ein **Blindgängerverdachtspunkt** festgestellt. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung des Verdachtspunkts erforderlich machen würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Es ist aber sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt.<sup>2</sup> Ein entsprechender Hinweis mit Übersichtskarte wird auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt. Unabhängig davon sind auch im übrigen Plangebiet Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

## 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Die vorherrschende **Nutzung** im Plangebiet ist das Wohnen. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich hat eine kleine Glaserei ihren Standort. Leerstehende Bausubstanz ist nicht erkennbar. Auf den vorwiegend in den 1950er bis 1980er Jahren bebauten Flächen entlang der erschließenden Straßen Hagenkamp, Meckauerstraße und Rabenhof sowie tlw. rückwärt-

<sup>1</sup> Vgl. Stellungnahme der unteren Abfallbehörde, 21.10.2016

<sup>2</sup> Vgl. Stellungnahme Feuerwehramt, 27.03.2017

tig befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauung ist hinsichtlich der realisierten Bauvolumina insgesamt heterogen, die Baukörper umfassen jedoch zumeist zwei Wohneinheiten. Zuzüglich zu den vorhandenen ein oder zwei Vollgeschossen werden z. T. auch die Dachgeschosse der Gebäude als ergänzender Wohnraum genutzt. Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägende **Dachform** ist das Satteldach mit Dachneigungen von i. W. 30-35°. Lediglich die historischen Gebäude des ehemaligen Hofes weisen mit 40-45° eine etwas steilere Dachneigung auf. Die Sonderform des Krüppelwalmdachs ist nur in einem rückwärtigen Gebäude umgesetzt worden. Die Dächer reichen von roten und braunen Dacheindeckungen bis zu schwarzen und anthrazitfarbenen Dächern, Dachaufbauten u. Ä. finden sich bislang kaum.

Die **inneren Flächen stellen** sich heute in großen Teilen als unbebaut und mindergenutzt dar. Nachträgliche Verdichtungen seit den 1990er Jahren sind auch mit Blick auf die restriktiven Regelungen des Ursprungsplans nur noch vereinzelt erfolgt. Die heute unbebauten Grundstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Grundstückszuschnitte sowie Eigentumsverhältnisse lassen eine rückwärtige Bebauung und Erschließung nur z. T. über eigene Grundstücke zu.

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof. Die Anbindung rückwärtiger Grundstücke ist über private Erschließungsstiche ausgehend von der Meckauerstraße und vom Rabenhof vorgegeben. Meckauerstraße und Hagenkamp sind als Wohngebietsstraßen mit je rund 8 m Breite angelegt. Separate Fußwege sind nur im südlichen Abschnitt der Meckauerstraße einseitig ausgebaut. Entlang des Rabenhofs werden durchgängig straßenbegleitende Fußwege geführt, die auch für Radfahrer freigegeben sind. Die Fußwege werden durch seitlich angeordnete öffentliche Stellplätze mit gliedernden straßenbegleitenden Grünstreifen und Laubbäumen als Überhänger vom Straßenraum getrennt. Über den Rabenhof und die Eckendorfer Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die städtebaulichen und architektonische Grundformensprache entlang der erschließenden Straßenzüge stellt sich darüber hinaus wie folgt dar:

- Im **Bereich der Meckauerstraße** befindet sich ein ehemaliger, in seiner Bausubstanz noch in Teilen erhaltener landwirtschaftlicher Hof. Die Gebäude wurden um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet und kennzeichnen die Besiedlungsanfänge im Änderungsbereich. Darüber hinaus datiert der Gebäudebestand entlang der Meckauerstraße sowie in der hierüber erschlossenen zweiten Baureihe i. W. aus den 1970er/1980er Jahren. Gebäude jüngerer Datums finden sich nur vereinzelt im rückwärtigen Bereich. Die als Einzel- und Doppelhäuser errichteten Gebäude sind zwar hinsichtlich Dachform und Stellung der baulichen Anlagen zur Straße als traufständige Satteldachgebäude einheitlich, weisen aber in ihrer Kubatur, Höhenentwicklung und Materialität keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale auf, so dass der Straßenzug in sich als heterogen einzustufen ist, gleiches gilt für die Ausprägung der Einfriedungen zum Straßenraum. Neben niedrigen und hohen Hecken, sind Drahtgeflechte und niedrige Holzzäune mit rückwärtiger Bepflanzung sowie hohe, blickdichte Holzverkleidungen im Eckbereich zur Eckendorfer Straße umgesetzt.
- Die **Gebäude entlang des Hagenkamps** sind in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre als voll zweigeschossige Bebauung realisiert worden. Die durchgängig traufständig zum Hagenkamp ausgerichteten Gebäude sind in Kubatur, Gebäudehöhe sowie Dachform und -neigung überwiegend einheitlich ausgeprägt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung zeigt sich ein breiteres Spektrum in Materialität und Farbgestaltung. Die Wohngebäude sind gestaffelt zur Straße angeordnet. Die Vorgärten sind als halböffentlicher Raum durchgängig offen gestaltet. Die wenigen als Hecken angelegten Einfriedungen sind meist flach ausgeprägt. Die rückwärtigen Gärten weisen in Teilen Tiefen von ca. 20 m auf.

- Die **Bebauung entlang des Rabenhofs** zeugt teilweise noch von der Historie des Plangebiets als Kleinsiedlungsgebiet. Die Gebäude der 1950er bis 1960er Jahre mit den damals als Wohnhaus mit Stallanbau errichteten Bauten und großen Gartenbereichen bilden die ersten geplanten Siedlungsansätze in diesem Bereich. Die meist giebelständig zur Straße ausgerichteten Gebäude verfügen in Teilen noch über die typische Struktur mit voll zweigeschossigem Haupthaus und eingeschossigem rückwärtigen Anbau. Einige Gebäude sind in den vergangenen Jahren umgebaut bzw. erweitert worden, um den Wohnraum zu vergrößern, diese baulichen Maßnahmen sind i. W. aber nicht straßenraumwirksam. Die Gebäude weisen daher insgesamt in Kubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung eine überwiegend einheitliche Ausprägung auf. Die Wohngebäude liegen hier i. W. gleichmäßig 8 - 9 m von der Straße entfernt, straßenraumwirksame Einfriedungen werden weitgehend einheitlich durch bis zu 80 cm hohe Hecken gebildet. Im nördlichen Bereich des Rabenhofs sind Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre rückwärtig bereits Nachverdichtungen mit 1½-geschossigen Wohnhäusern erfolgt. Die Gebäude wirken selbst, anders als die einfriedenden blickdichten und höheren Anpflanzungen nicht in den Straßenraum.

Das Plangebiet weist insgesamt einen **durchgrünten Charakter** auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden i. W. als Gärten genutzt und stellen sich als Rasen- und Beetflächen dar, zwischenliegend stocken ältere Obstbäume. Markanter und aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erhaltenswerter **Gehölzbestand** ist aber nur auf den privaten Grundstücken im Bereich der früheren Hofstelle (als Naturdenkmal geschützte alte Eichen) sowie mit einzelnen großkronigen Bäumen auf den über den Hagenkamp erschlossenen Grundstücken vorhanden. Diese älteren Bäume weisen einen größeren Stamm- und Kronendurchmesser auf und wirken städtebaulich bis in den öffentlichen Raum hinein. Entlang der Eckendorfer Straße haben die Anwohner eine Sichtschutzpflanzung aus dicht wachsenden Sträuchern und Bäumen angelegt, so dass die Gebäude von dieser Straße aus nicht wahrnehmbar sind.

Die **städtebauliche Situation im Umfeld** des Plangebiets ist teilweise durch eine ähnliche bauliche Situation geprägt. Nördlich des Hagenkamps sowie westlich der Meckauerstraße schließen sich weitere ältere Siedlungsgebiete mit ähnlichen baulichen Strukturen an das Plangebiet an. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld auch verschiedene gewerbliche Nutzungen südlich und östlich des Änderungsbereichs. Hier haben sich i. W. Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und Logistiker angesiedelt. Die Grundstücke weisen weitgehend kompakte Hallenbauten mit Flachdach und überwiegend versiegelte Betriebsflächen auf. Darüber hinaus ist zwischen den Betrieben an der Eckendorfer Straße ein Gastronomiebetrieb in historischer Bausubstanz verblieben.

Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigelegte Bestandskarte (s. *Abb. S. B 7/8*).

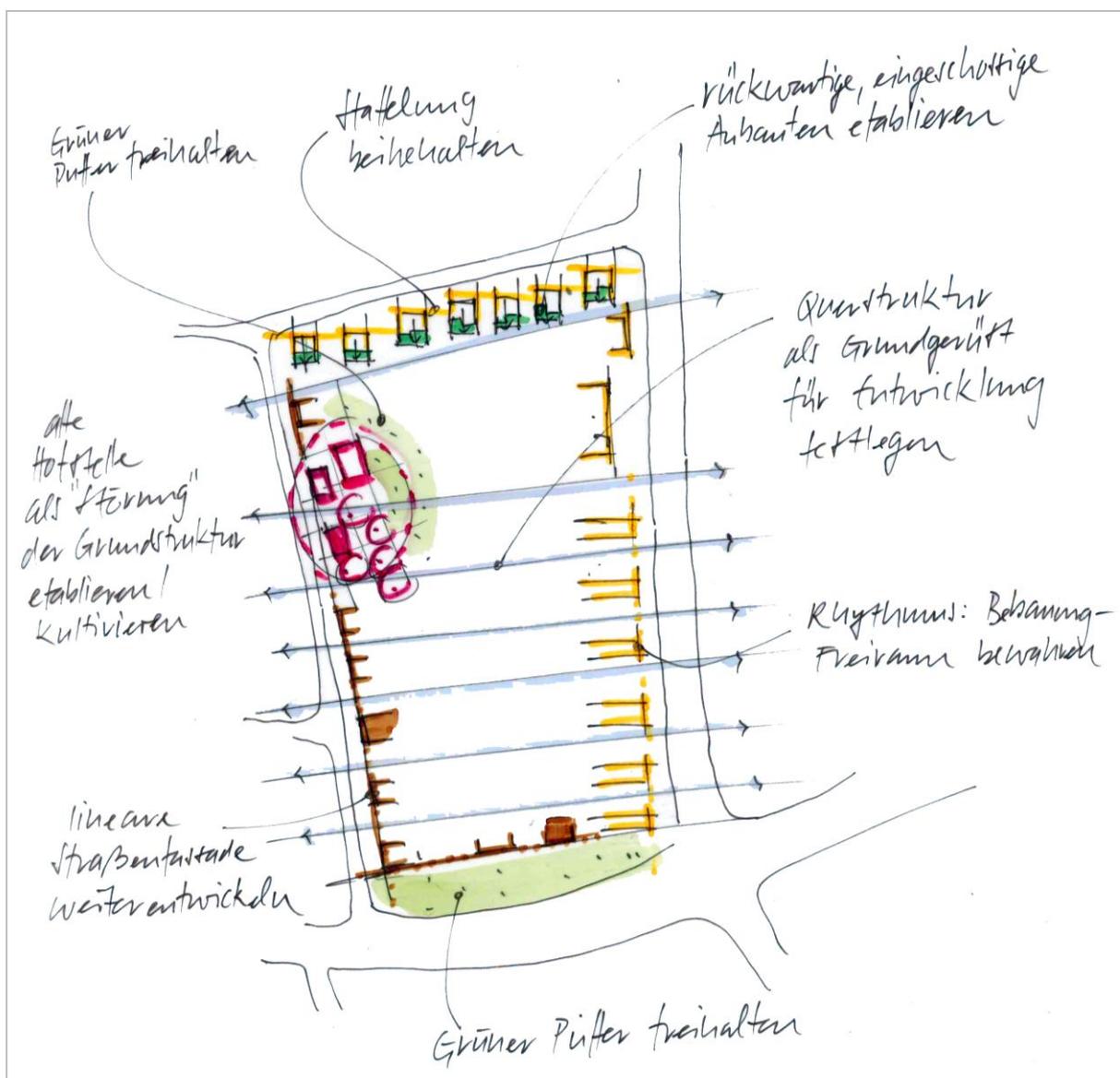
## 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

### 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Gemäß Kapitel 1 dient die Änderung des Bebauungsplans der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits bebauten Wohngebiets im Innenbereich. Die städtebauliche Ordnung soll verträglich für die Nachbarschaft abgesichert werden. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung als Wohngebiet werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 Hagenkamp für den Änderungsbereich gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. **Planungsziele** für die Ände-

rungsplanung sind nach bisherigem Stand unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- städtebaulich sinnvolle Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Anpassung an heutige Rahmenbedingungen und somit Überplanung des bisherigen Kleinsiedlungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet
- Überprüfung der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Festlegung von neuen Baufenstern oder -feldern
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten
- Aufnahme von heute üblichen städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zur (Weiter-)Entwicklung bzw. zum Erhalt einheitlicher Straßenzüge und baulicher Ensembles sowie
- planerische Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.



Städtebauliche Entwicklungsprinzipien

Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen einerseits auf den z. T. tiefen und großen Grundstücken in rückwärtiger Lage eingeräumt werden. In Teilbereichen, in denen die aktuelle Grundstückssituation keine solchen Nachverdichtungsmöglichkeiten zulässt, können umfeldverträglich Erweiterungen am Gebäudebestand durch rückwärtige Anbauten oder ggf. auch das Aufstocken von bislang eingeschossigen Gebäudeteilen vorgenommen werden. Alternativ ist auch der Ersatz älterer Bausubstanz denkbar. Die vorhandene lineare Erschließung rückwärtiger Bereiche über private Stiche soll in diesem Rahmen fortgesetzt werden. Die bereits heute als sog. „Pfeifenkopfgrundstücke“ ausparzellierten rückwärtigen Grundstücke lassen eine derartige Erschließungssituation grundsätzlich zu.

Im nordwestlichen Teilbereich wird eine ehemalige Hofstätte überplant. Die heute noch vorhandenen Gebäude sind um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert errichtet worden. Teile der alten Bausubstanz sind hier noch vorhanden. In Verbindung mit der erhaltenen Baumkulisse und einem „Garten- bzw. Grünpuffer“ zur benachbarten Bebauung ist eine gewisse städtebauliche Prägung verblieben, die es zu berücksichtigen gilt.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nummern 1, 2 und 6 BauGB

Die Regelungen zu Nutzungsart, Nutzungsmaßen etc. orientieren sich i. W. am baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und im nahen Umfeld. Die Festsetzungen des Altplans werden jeweils geprüft und (sofern erforderlich) an die Zielvorstellungen der Stadt angepasst. Es wird das Ziel verfolgt, einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, angestrebt wird mit Blick auf die jeweilige Lage zu den erschließenden Straßen sowie das angestrebte Erschließungssystem eine abnehmende Nutzungsintensität und Dichte „von außen nach innen“. Eine ausreichende Flexibilität für Grundstückseigentümer/Nutzer im Zuge von An-/Umbaumaßnahmen im Bestand wird hierbei insgesamt berücksichtigt. Im südlichen, vom Störfallschutz betroffenen Teilbereich (s. *Kapitel 5.5.3*) sind jeweils entsprechend enger an der Bestandssituation orientierte Vorgaben zu treffen, Möglichkeiten der energetischen Ertüchtigung, schallabschirmende Anbauten etc. sollen jedoch auch hier umsetzbar bleiben. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Bestand wird dieses Vorgehen insgesamt für sinnvoll und vertretbar erachtet.

### a) Art der baulichen Nutzung

Eine Fortführung der im Ursprungsplan ausgewiesenen Nutzungsart als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO soll mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt werden. Die geplante Neubebauung und Nachverdichtung zwischen den Straßen Rabenhof, Hagenkamp, Meckauerstraße und Eckendorfer Straße soll künftig im Rahmen eines **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich werden darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt, berücksichtigt die bereits im Plangebiet ansässigen bzw. genehmigten wohnverträglichen Nutzungen (kleine Glaserei, Dentallabor) und soll somit auch angeboten werden. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung der gewachsenen Nachbarschaft nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

## b) Maß der baulichen Nutzung

Die zentralen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen entlang von Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof (WA1/WA2) sowie für das rückwärtige WA3 mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. In dieser innerörtlichen, gut erschlossenen Lage soll den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.

Im südlichen Teil (WA4/WA5) ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Der bestehenden Bebauung auf den z. T. großen Grundstücken im Zusammenhang mit den nur eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten wird hierdurch Rechnung getragen. Gleichwohl wird auch hier für die im Altplan zulässige und gemäß Bauakten bislang genehmigte Bebauung eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke weiterhin sichergestellt.

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf die zwei zugelassenen Vollgeschosse in den Teilbereichen des WA jeweils entsprechend angepasst. In Verbindung mit den ergänzenden Vorgaben zu Vollgeschossen und Gebäudehöhen kann somit eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf, überwiegend wird daher die höchstzulässige Zahl mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Zwar ist die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und daher bei entsprechender Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung; sie kann jedoch einer überhöhten Verdichtung vorbeugen. Um die Charakteristik entlang der Straße Hagenkamp in ihrer städtebaulichen Wirkung zu erhalten, wird im WA2 abweichend von den übrigen Teilflächen eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.
- Der Ursprungsplan reguliert die Höhenentwicklung der Gebäude bisher nur mit Hilfe der Beschränkung der maximalen Drempeelhöhe. Aufgrund der Unbestimmtheit dieser Vorgabe wird nun eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude durch konkrete Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gewählt. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper im Änderungsbereich erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen**. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge neben der Festsetzung der maximalen Firsthöhe durch Vorgaben zur Traufhöhe als Höchst- bzw. Mindest- und Höchstmaß unterstützt. Im rückwärtigen Bereich (WA3) werden ebenfalls Höchstmaße für die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Neubauten in zweiter Reihe sollen sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich unterordnen, insofern werden hier niedrigere Maximalvorgaben getroffen. Hierdurch sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Umsetzbar ist bei den hier zulässigen Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,5 m und 9,0 m eine 1½-geschossige Bebauung mit einer familiengerechten Obergeschossnutzung.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils i. W. am Gebäudebestand und sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Ausnahmsweise kann rückwärtig bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Stadt auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden. In dem vollständigen

dig erschlossenen Siedlungsgebiet und dem weitgehend ebenen Gelände wird diese Ausnahmeregelung für vertretbar bewertet.

### c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Bereits der Ursprungsplan regelt für das Plangebiet eine offene **Bauweise** mit Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern. Dies entspricht auch dem realisierten Bestand im Änderungsbereich. Die Vorgaben des Ursprungsplans werden daher beibehalten, um ein behutsames Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gewachsene Nachbarschaft zu gewährleisten. Damit wird das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Straßenraumwirkung entsprechend dem Bestand weiter unterstützt.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Aus städtebaulichen Gründen (Einfügen der Baukörper in den städtebaulichen Zusammenhang) und um nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt überprüft und für eine gebiets- und nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung neu gefasst.

Entlang der erschließenden Bestandsstraßen befinden sich im Änderungsbereich allenfalls einzelne Baulücken, die bebaut werden können, hier besteht das Nachverdichtungspotenzial i. W. durch An- und Erweiterungsbauten. Eine Nachverdichtung durch eigenständige Neubauten wird mit Blick auf die Bestandsituation auf den rückwärtigen Flächen (WA3) angestrebt. Da es sich um eine Planung im bebauten Siedlungszusammenhang handelt, werden bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehende Gebäude- und Grundstücksverhältnisse weitgehend berücksichtigt:

- Im Bereich der Bestandsbebauung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen in entsprechenden Tiefen von i. W. 14 m bis 25 m. Im Sinne der Nachverdichtung werden so vertretbare An- und Umbauten der vorhandenen Gebäude i. d. R. an den seitlichen bzw. rückwärtigen Gebäudefassaden erleichtert. Der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie wird in Anlehnung an die gegebenen Verhältnisse für die Straße Rabenhof mit 8 m und für die Meckauerstraße mit i. W. 6 m definiert. Zudem findet die realisierte „gestaffelte“ Anordnung entlang der Straße Hagenkamp bei der Fassung der straßenzugewandten Baugrenzen entsprechende Berücksichtigung. Hierdurch wird insgesamt ein Beitrag für raumbildende bauliche Straßenkanten geleistet.
- Im Quartierenbereich lassen sich bei überwiegenden Grundstückstiefen von ca. 30 bis 45 m hinterliegende Nachverdichtungen durch eigenständige Neubauten gut realisieren. Dafür sind in der Umsetzung teilweise Grundstücksteilungen und privatrechtliche Regelungen zur Erschließung erforderlich. Die Nachverdichtung soll im Hinblick auf den vorhandenen Bestand sowie die z. T. schmalen Erschließungswege insgesamt behutsam erfolgen. Im rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke werden neue Baufenster festgesetzt. Diese werden i. W. durchgängig über die Grundstücke gelegt, um möglichst viel Flexibilität zu erreichen. Die Abstände der Baugrenzen von 3 m bis 5 m zu den Grundstücksgrenzen der Altbebauung werden jeweils bestandsorientiert berücksichtigt. Die Tiefe der Baufelder von jeweils 14 m lässt im Sinne der behutsamen Nachverdichtung ausreichend Abstand zwischen der Neubebauung selbst sowie zur bestehenden Altbebauung von ca. 14 m bis 18 m. Mit Blick auf die Ost-West-aufgerichteten Baufenster ist so eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie eine optimiert nach Süden ausgerichtete Bebauung gut umsetzbar.
- In den Teilbereichen WA4 und WA5 können mit Blick auf den Störfallschutz weitere überbaubare Flächen für rückwärtige Neubaumöglichkeiten nicht ausgewiesen werden. Die

Baufenster werden hier stärker baukörperbezogen orientiert. Gleichwohl sind mit Blick auf die Verkehrslärmvorbelastung in einem gewissen Rahmen entsprechende schallabschirmende Anbauten etc. umsetzbar.

Durch eine umlaufend 5 m breite „**Randzone**“ entlang der gebietserschließenden Straßen, in der Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 23 (5) BauNVO unzulässig sind, wird der Bestandsituation Rechnung getragen und eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Zielsetzung ist es, deren optische Präsenz im Straßenraum weiterhin im Rahmen zu halten und die straßenbegleitenden Flächen neben der Grundstückerschließung insbesondere der gärtnerischen Gestaltung vorzubehalten.

**Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse** der Hauptbaukörper werden entsprechend der im Bestand jeweils vorherrschenden trauf- bzw. giebelständigen Ausrichtung nur entlang der umgebenden Straßen vorgegeben. Hierdurch soll der in dieser Hinsicht einheitliche Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der einzelnen Straßenzüge gewahrt werden. Für die nicht straßenraumwirksame Bebauung in den rückwärtigen Bereichen sind entsprechende Regelungen entbehrlich.

#### **d) Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 dient dem Schutz des angestrebten Gebietscharakters und berücksichtigt den realisierten Bestand. Mit Blick auf die in Teilen großzügiger gefassten überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird durch die Beschränkung der Wohndichte einer zu intensiven Nutzung mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. vorgebeugt.

Die darüber hinaus für das „innere“ WA3 weitergehende Beschränkung auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte erfolgt mit Blick auf die rückwärtige Lage und die geplante Erschließung über einzelne private Stichwege. Eine der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen rückwärtigen Baugrundstücken soll so vermieden werden. Mit der für Doppelhaushälften ggf. möglichen Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung (z. B. im Sinne einer sog. „Einliegerwohnung“) soll die strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Gebäudeeinheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Hintergrund können hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen sein – so soll z. B. für Großeltern oder für Familienmitglieder mit Behinderung eine ggf. angestrebte Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung sind hiermit ausdrücklich nicht gemeint, da sie zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Zudem wird mit Blick auf den Störfallschutz die Festschreibung der Bestandssituation auf i. W. zwei Wohneinheiten in den betroffenen Teilflächen WA4 und WA5 erforderlich.

Im Ergebnis ist diese Größenordnung bzw. die Bebauungsdichte für städtische Gebietsentwicklungen als eher gering verdichtet zu bewerten. Aufgrund der Lage, der gewachsenen Nachbarschaft und Gebietsstrukturen sowie der Erschließungssituation wird dieses Konzept im vorliegenden Fall jedoch für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn aus Sicht des Bodenschutzes eine höhere Verdichtung im Regelfall wünschenswert ist.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan beinhaltet einige Regelungen zu Dachgestaltung, Sockelhöhe und Einfriedung der Grundstücke. In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen, der Gebietscharakter soll erhalten werden.

Die **Regelungen zur Dachgestaltung** sollen in Verbindung mit den Vorgaben zu den einzelnen Nutzungsmaßen (s. *Kapitel 5.2*) zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Im Plangebiet und Umfeld vorzufinden sind i. W. flachgeneigte Satteldächer, vereinzelt ausgebildet in der Sonderform des Krüppelwalmdachs. Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-35° orientiert sich an den Regelungen des Ursprungsplans, die sich heute so weitgehend auch im Bestand wiederfinden. Darüber hinaus ist die Realisierung von Dachaufbauten im Ursprungsplan ausgeschlossen worden und entsprechend im Plangebiet bislang allenfalls untergeordnet vorhanden. Zum Schutz des bisher einheitlichen Charakters werden Dachaufbauten daher weiterhin nicht zugelassen. Insgesamt nehmen die getroffenen Regelungen damit Rücksicht auf den Gebietscharakter und garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit. Den Bauwilligen wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt. Insbesondere bei Um- und Anbauten im Bestand können auch Abweichungen zugelassen werden.

Dachbegrünung werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Zulässig sind außerdem **Solaranlagen**, da diese aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für künftige Nutzer durch energetische Einsparungen grundsätzlich sinnvoll sein können. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Auf Grundlage der zulässigen Bauweise i. V. m. Dimensionierung der Baufenster sind auch Doppelhäuser grundsätzlich realisierbar. Mit einer entsprechende Vorgabe zur einheitlichen **Gestaltung der Grundelemente von städtebaulich einheitlichen Baukörpern** können gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien vermieden werden.

**Einfriedungen, Stellplätze/Carports** und ggf. auch **Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten, wenn sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind. Dieses kann negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden zur straßenräumlichen Einbindung rahmensetzenden Vorgaben zu Grundstückeinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Räumlich und inhaltlich werden diese durch Regelungen für Garagen/Carports, Nebenanlagen sowie Mülltonnen/Abfallbehälter ergänzt, um die straßenraumwirksamen Randbereiche nutzungsmäßig und baulich-gestalterisch freizuhalten (s. *auch Kapitel 5.2 c*). Die getroffenen Regelungen sichern hier städtebauliche Qualitäten und tragen zu einem verträglichen Einfügen zukommender Bebauung in das Umfeld bei.

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

Das Änderungsgebiet ist seit vielen Jahren weitestgehend bebaut und an städtische Kanalisation und Entsorgungssysteme angeschlossen. Ebenso sind die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Die einzelnen hinzukommenden Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken können grundsätzlich an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung werden hier bislang keine zusätzlichen Probleme erwartet.

### a) Schmutz - und Regenwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet entwässert im Trennsystem. **Schmutzwasser** wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle und anschließend dem Haupt-sammler Ost der Kläranlage Brake zugeleitet. Ein Anschluss der mit der Änderungsplanung ermöglichten Neubebauung an diese bestehenden Abwasserkanäle ist möglich, je nach Grundstückszuschnitt sind Anschlussmöglichkeiten ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung zu realisieren. Zur Verdeutlichung der möglichen Entwässerung rückwärtiger Neubauten bzw. der hierfür von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden unabhängig von den heutigen Eigentumsverhältnissen jeweils entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) für Ver-/Entsorgungsträger bzw. der Anschluss an die öffentlichen Netze vorbereitend gesichert. Unter „Versorgungsträgern“ sind hierbei auch sonstige Dritte zu verstehen, die den Anschluss an die öffentlichen Netze übernehmen. Derartige Durchleitungsrechte zu Gunsten Dritter sind im Zuge der Objektentwicklung abzustimmen und grundbuchlich zu sichern. Sofern Kanäle in privaten Wohnwegen/Stichstraßen dazu dienen, das Abwasser mehrerer Grundstücke zu sammeln und fortzuleiten, sind diese Kanäle als öffentliche Kanäle zu verlegen. In diesem Fall sind auch private Straßen/Stichwege in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen, dies wird bei der jeweils gewählten Breite der GFL-Flächen berücksichtigt. Ergänzend wird ein entsprechender Hinweis auf dem Textblatt des Bebauungsplans geführt.

Die vorhandenen Wohnhäuser entlang der Straße Hagenkamp entwässern nach bisheriger Kenntnis ihre Abwässer über eine private Trennkanalisation südlich der Häuserzeile. Diese kann bei ordnungsgemäßigem Zustand auch weiterhin bestehen bleiben. Die Fläche einschließlich Schutzstreifen wird zur vollständigen Information über ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert. Bei neuen Kanälen, die in östliche Richtung entwässern, ist es aus baulichen und hydraulischen Gründen erforderlich, diese an die östlich gelegene Trennkanalisation im Rabenhof anzuschließen. Der vorhandene „Parallelkanal“ auf den privaten Grundstücken entlang des Rabenhofs soll im Zuge der unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen Kanalsanierungsmaßnahmen ab 2018 aufgegeben werden.<sup>3</sup>

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits vorhandener bzw. geplanter Kanaltassen in einer Breite von jeweils 2,50 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Die bestehenden öffentlichen und nach bisherigem Stand geplanten Entwässerungseinrichtungen werden zur vollständigen Information in den Nutzungsplan aufgenommen.

Das **Niederschlagswasser** der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle ortsnah in ein Nebengewässer des Wellbachs

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme Umweltbetrieb Stadtentwässerung, 21.11.2016

eingeleitet. Die Bebauung zwischen der Straße Rabenhof und der Meckauerstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 5/67, eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung liegt vor. Das Plangebiet ist dabei bereits vollständig als Wohngebiet berücksichtigt. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist deshalb nicht notwendig.<sup>3</sup>

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

### **b) Technische Erschließung**

Die Versorgung des Plangebiets mit **Gas, Wasser und Elektrizität** erfolgt i. W. über bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld. Die wesentlichen Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Lage und Zugänglichkeit wird hierdurch gesichert. Sofern die Versorgungsleitungen der Stadtwerke nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegen, werden sie mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden dürfen. Bei geplanten Baumpflanzungen sind demnach Schutzmaßnahmen und Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten (s. o.). Die auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen. Frühzeitige Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen sind insofern erforderlich.

Die Deutsche Telekom GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) des Unternehmens im Planbereich befinden. Die mitgeteilten Leitungen werden soweit erkennbar außerhalb des Plangebiets innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßen geführt. Darüber hinaus sind aufgrund des bereits erschlossenen und bebauten Gebiets entsprechende Hausanschlüsse vorhanden. Vorsorglich wird für spätere Erschließungsplanungen darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin zu gewährleisten und die Zugänglichkeit aufrechtzuerhalten ist. Frühzeitige Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen sind daher auch hier geboten.

### **c) Brandschutz**

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Sie werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und neu geplanten Straßen/Wege zu sichern. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405, BauO NRW). Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und bebauten Gebiets sind bislang nicht bekannt.

## 5.5 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

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

Die Änderung des Bebauungsplans schafft über das bisherige Baurecht hinaus rechnerisch nur wenige zusätzliche Wohneinheiten. Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden **Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung** werden insofern nicht erwartet.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des **öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus** mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.<sup>4</sup> Die vorliegende Planung dient i. W. der Bestandssicherung, ergänzende Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form neuer Wohneinheiten treten hier nur in untergeordnetem Umfang hinzu (s. *Kapitel 5.2*). Zudem bleibt aufgrund der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen eine Umsetzung abhängig von den Interessen einzelner Grundstückseigentümer. Die vorliegende Änderungsplanung bildet damit keine geeignete Grundlage zur Umsetzung o. g. Quote, auf eine entsprechende Regelung wird insofern in diesem Fall verzichtet. Gleichwohl ist eine entsprechende Förderung auch für Ein-/Zweifamilienhäuser nicht ausgeschlossen, wenn diese vermietet werden. Bei Bedarf kann hier im Rahmen der Umsetzung eine enge Abstimmung mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung erfolgen.

### 5.5.2 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereitet und erfolgt wie bisher über die den Änderungsbereich umgrenzenden Straßen Meckauerstraße, Hagenkamp und Rabenhof. Ein Anschluss an die südliche Eckendorfer Straße ist weiterhin nicht vorgesehen, insofern wird ein entsprechendes **Zu-/Abfahrtsverbot** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Anschluss von ergänzender Wohnbebauung im Inneren des Plangebiets an Meckauerstraße bzw. Rabenhof werden analog der in Teilen bereits erfolgten rückwärtigen Erschließung im Plangebiet ergänzende **private Erschließungsstiche** erforderlich. Ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen wird angesichts der behutsamen Nachverdichtung nicht erwartet. Die hinzukommenden Verkehre können von den vorhandenen Straßen gut aufgenommen werden. Im Bebauungsplan werden die privaten Stichwege unabhängig von den heutigen Eigentumsverhältnissen jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Anlieger und der Versorgungsträger (s. *Kapitel 5.4*) festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, um die notwendige Feinerschließung abzusichern und um für konkrete Umsetzungen die notwendigen privatrechtlichen Regelungen anzustoßen. Um bei der Parzellierung von Grundstücken bzw. Bauflächen eine gewisse Flexibilität einzuräumen, sollen die im Bebauungsplan flächenhaft festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch eine entsprechende Regelung in ihrer Lage veränderbar sein. Den jeweils betroffenen Eigentümern verbleibt so die Möglichkeit auch eine alternative rückwärtige Erschließung umzusetzen.

Innerhalb des Änderungsbereichs selbst sind Wegeverbindungen für **Fußgänger und Radfahrer** weder im Ursprungsplan noch künftig vorgesehen. Die entlang von Rabenhof und Eckendorfer Straße geführten Fuß-/Radwege werden durch die Änderungsplanung ebenso wie die vom Hagenkamp und von der Meckauerstraße aus in den nördlichen Grünzug und in das benachbarte Wohnquartier abgehenden Fußwege nicht berührt.

<sup>4</sup> vgl. Drucksachen-Nrn. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020

Der Standort ist in dieser innerstädtischen Lage sehr gut an das **ÖPNV-Netz** angebunden. Direkt an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich in Höhe der Häuser Rabenhof 13/15 die Bushaltestelle „Hagenkamp“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 25 und 30 und gewährleisten im regelmäßigen Takt mehrfach pro Stunde den direkten Anschluss an den Ortskern Heepen, die Innenstadt und das Versorgungszentrum Baumheide. Weitere Bushaltestellen sind im näheren Umfeld vorhanden. Zudem liegt nördlich in ca. 900 m Entfernung die Stadtbahn-Haltestelle Baumheide. Hier verkehrt die Stadtbahnlinie 2 tagsüber im 10-Minuten-Takt. Die Haltestelle mit Anschlussmöglichkeit an Hauptbahnhof und Innenstadt liegt damit noch in fußläufiger Entfernung, kann aber auch über die genannten Buslinien in wenigen Minuten gut erreicht werden.

### 5.5.3 Belange des Immissionsschutzes

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

#### a) Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Straßen Rabenhof und Eckendorfer Straße (L 787), insofern ist für die vorliegende Änderungsplanung der **auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm** von Bedeutung. Auf Grundlage des städtischen Schallimmissionsplans (Datenbezugsjahr 2008) wurde frühzeitig im Verfahren darauf hingewiesen, dass im Einwirkungsbereich der beiden Straßen die Lärmbelastung konfliktreich, gesundheitsrelevant und im Straßennahbereich zur stark frequentierten Eckendorfer Straße für Wohnen nicht zumutbar sei.

Auch wenn die vorliegende Planung den bestehenden Lärmkonflikt nicht auslöst oder verstärkt, ist die bestehende Vorbelastung im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung grundsätzlich zu berücksichtigen; im BauGB ist hierzu gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Für die städtebauliche Beurteilung des Lärms wird im Rahmen der vorliegenden Abwägung auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurückgegriffen<sup>5</sup>. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, hier besteht in der Bauleitplanung Abwägungsspielraum. Der Bereich der höchstrichterlich bestätigten Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Angesichts der Bestandsüberplanung und dem Ziel, ergänzende Neubauten zu ermöglichen ist zur Klärung der auf das Änderungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> eingeholt worden. Der Gutachter hat seiner Prüfung im Sinne einer Maximalabschätzung die Verkehrsmengen des städtischen Verkehrsmodells für den ungünstigeren Prognosefall 2025 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. belegen die teilweise erheblichen Belastungen des Änderungsbereichs durch den Straßenverkehrslärm:

<sup>5</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI/MD 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH, Bielefeld, 26.04.2016

- Im Bereich der Straßenrandbebauung entlang des Rabenhofs werden Beurteilungspegel von  $\geq 70/60$  dB(A) tags/nachts erreicht. In der von der Eckendorfer Straße aus gesehen ersten Bauzeile wird mit Pegeln bis zu 76/67 dB(A) tags/nachts die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschritten.
- Mit zunehmender Entfernung von den beiden Straßenzügen nehmen die Beurteilungspegel ab, so dass im rückwärtigen Bereich die Wohn- und Mischgebietswerte der 16. BImSchV überwiegend eingehalten werden.
- Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für WA-Gebiete werden nur punktuell im nordwestlichen Bereich sicher eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass an der vorhandenen Straßenrandbebauung die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht bzw. überschritten wird. Somit besteht bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung) ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Der Bebauungsplan erfasst ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, das auf Grundlage des 1978 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 entwickelt worden ist. Auf Grundlage der damaligen Fassung des BauGB war die Möglichkeit der Regelung von Schutzflächen und Vorkehrungen vor schädlichen Immissionen nicht gegeben, im südlichen Randbereich zur Eckendorfer Straße enthält der geltende Nutzungsplan den Hinweis auf die Möglichkeit der Errichtung einer privaten Lärmschutzwand oder eines Walls. In der Örtlichkeit ist eine dichtere Sichtschutzpflanzung aus verschiedenartigen Gehölzen vorhanden. Grundsätzlich wäre eine bauliche Lärmschutzanlage insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Eckendorfer Straße in dieser Lage empfehlenswert und mit Blick auf die dort ausgeschlossenen Grundstücksausfahrten vom Grundsatz her auch umsetzbar. Eine wirksame Schallabschirmung ist angesichts der örtlichen Gegebenheiten jedoch nur bei Errichtung einer gemeinsamen, grundstücksübergreifenden Schallschutzanlage sinnvoll zu erreichen. Die hiervon betroffenen Eigentümer sind jedoch weder Verursacher dieser Konfliktlage noch tragen sie zu deren Verfestigung oder Verstärkung bei. Die Aufnahme einer verpflichtenden Umsetzung einer Lärmschutzanlage durch Festsetzung im Bebauungsplan ist insofern unverhältnismäßig und nicht zu begründen. Den Betroffenen soll in dieser Situation jedoch die bisherige Möglichkeit zur Errichtung einer privaten Lärmschutzanlage weiterhin eröffnet bleiben – im Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Fläche entlang der Eckendorfer Straße optional vorgehalten.

Auch darüber hinaus sind in dieser gewachsenen Siedlung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, der bestehenden Erschließungssituation und der Vielzahl der betroffenen Eigentümer **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle realistisch nicht umzusetzen. Ebenso ist die Vorgabe einer geschlossenen Bebauung mit Blick auf die gewachsene kleinteilige Bebauungsstruktur aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation insbesondere **Vorkehrungen an den Gebäuden selbst** zu treffen.

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten werden die von der Eckendorfer Straße aus gesehenen ersten zwei Bauzeilen (WA4/WA5) im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes eng am Bestand orientiert überplant (s. u.). Nachverdichtungsmöglichkeiten, ein näheres Heranrücken an die Lärmquelle und zusätzliche Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig, so dass auch dem Schutz vor Verkehrslärm Rechnung getragen wird. Darüber hinaus sollen auch für die überplante Bestandsbebauung erstmals Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB geregelt werden.

Zur planerischen Konfliktbewältigung werden auf Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung und gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen** in

Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich geregelt. Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat der Gutachter geschossbezogene Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet wird der geplanten Regelung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche für das am stärksten belastete 2. Obergeschoss im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt, auch wenn diese dritte Geschossebene mit Blick auf die zulässigen zwei Vollgeschosse i. V. m. den zulässigen Gebäudehöhen allenfalls noch untergeordnete Dachgeschossnutzungen betreffen kann. Die bereits überwiegend bebauten Flächen liegen demnach insgesamt in den Lärmpegelbereichen III bis VII, in denen bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Tab. 7) zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

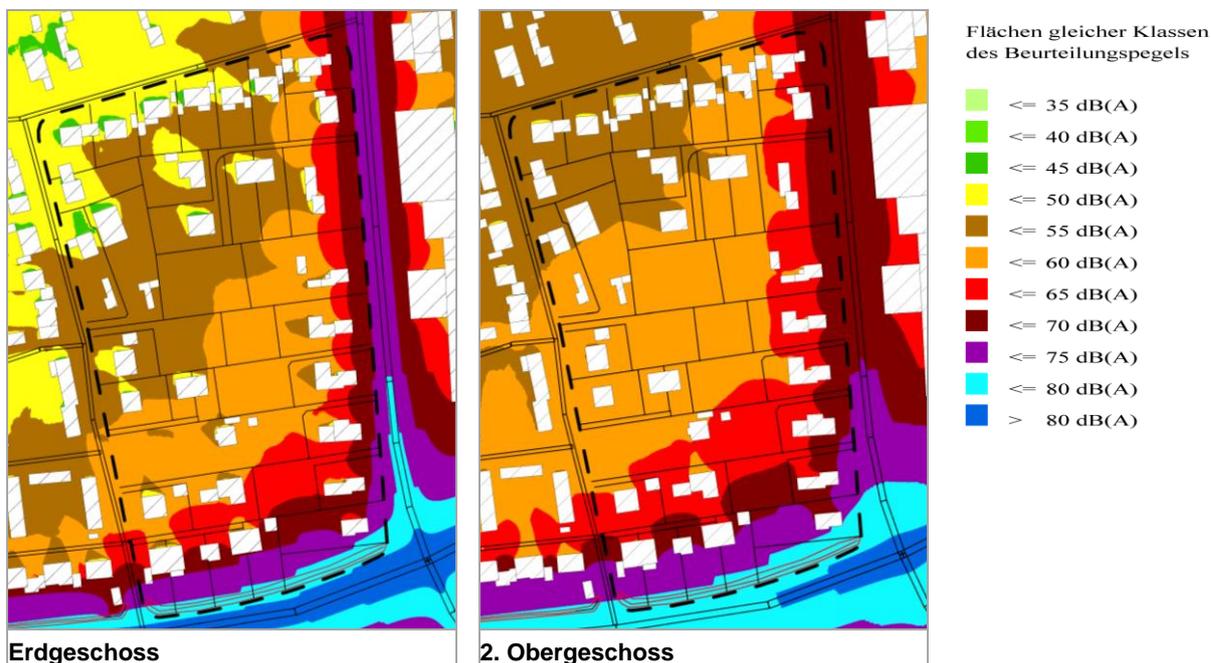
Empfohlen wird im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, bei Neu-/Umbauten besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der in den Teilbereichen z. T. von Osten und Süden einwirkenden Verkehrsgeräusche ist eine entsprechende zwingende Vorgabe im Bebauungsplan nicht abschließend eindeutig definierbar. Dagegen können **schallgedämmte Lüftungseinrichtungen** für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer in den stark vorbelasteten Bereichen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen und sollen daher im Bebauungsplan textlich ergänzend vorgegeben werden. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlaf-/Kinderzimmer innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III-VII grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung ist aber auch der zusätzliche Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung geboten.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen für gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude ausreichen. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus<sup>7</sup>. Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend der Ausrichtung der Gebäude entlang der jeweiligen Straße die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche führen (s. *nachfolgende Abbildung*). Damit sind mit Ausnahme des Eckgrundstücks im Kreuzungsbereich zumindest in den schallabgeschirmten Bereichen der ersten Baureihe auch Teilflächen mit Außenpegeln von  $\leq 60$  dB(A) vorhanden. In den sonstigen Bereichen werden auf den bebauten und unbebauten Grundstücken mindestens in Teilbereichen im Erdgeschoss (Bemesungshöhe 2,8 m) Werte  $\leq 60$  dB(A), mit abnehmender Entfernung zu den Straßen auch Werte zwischen  $\leq 55$  dB(A) bis  $\leq 50$  dB(A) eingehalten. Für die darüber liegenden

<sup>7</sup> BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

Geschossebenen ergeben sich entsprechend höhere Verkehrslärmbelastungen der Außenwohnbereiche.



#### Geräusch-Immissionen / KFZ-Verkehr / Tag

Akus GmbH Bielefeld, 26.04.2016, hier: Anlage 3 / Blatt 1 und 5, unmaßstäblicher Auszug

Auf den im Vergleich zum geltenden Planungsrecht im WA3 erstmals bebaubaren Flächen können im Ergebnis des Gutachtens mindestens in Teilbereichen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Die Nutzung der Außenwohnbereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich, ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bieten. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass auch bestehende Altgebäude in den stärker belasteten Bereichen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Um auch in diesem Fall einen Schutz der Außenwohnbereiche besser gewährleisten zu können, wird für die Bereiche des Plangebiets, in denen gemäß gutachterlichen Berechnungen die Geräuschimmissionen tags über 60 dB(A) liegen, als zusätzliche Schallschutzmaßnahme geregelt, dass Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen zunächst nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten, also je nach Lage im Plangebiet abgewandt vom Rabenhof und/oder der Eckendorfer Straße, zulässig sind. Ausnahmen von dieser grundlegenden Regelung können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Terrassen-/Balkongestaltung wirksam abschirmende Einbauten eingebunden werden (z. B. entsprechend massive Sichtschutzwände). Auf diese Weise wird auch ein angemessener Verkehrslärmschutz für Freisitze etc. gesichert. Für die räumliche Abgrenzung der vorbelasteten Bereiche wird analog zur Abgrenzung der Lärmpegelbereiche das am stärksten 2. Obergeschoss im Sinne der räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ gewählt.

Zusammenfassend werden mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der teilweise stark vom Verkehrslärm vorbelasteten Situation für angemessen bewertet. Neue Baurechte oder Anbauten werden mit der vorliegenden Planung nur in den inneren, vergleichsweise weniger belasteten Bereichen bzw. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten ermöglicht, die schutzbedürftigen Wohnnutzungen rücken so nicht näher an die Lärmquellen heran. Für die betroffene Bestandsbebauung werden für den Fall von Abriss und Neubau bzw. wesentlichen Umbaumaßnahmen erstmals Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. In der Gesamt-

schau sichern die getroffenen Regelungen somit sowohl für die nachzuverdichtenden Innenbereiche als auch für den erfassten Altbestand einen angemessenen Verkehrslärmschutz und mindestens die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse.

### **b) Gewerbliche Nutzungen**

Im Umfeld des Plangebiets haben sich östlich des Rabenhofs sowie südlich der Eckendorfer Straße gemäß geltendem Planungsrecht (s. *Kapitel 3.2*) verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Auf den Flächen, die dem Änderungsgebiet am nächsten liegen, sind mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Beeinträchtigungen des Wohnquartiers durch Gewerbelärm sind insofern grundsätzlich nicht zu erwarten. Zur sicheren Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ergänzend eine gutachterliche Stellungnahme<sup>8</sup> eingeholt. Der Gutachter führt aus, dass diese Betriebe die Lärmschutzrechte der in erheblichem Umfang vorhandenen Wohnbebauung bereits heute beachten müssen. Infolge der geplanten Nachverdichtung wird das Wohnen hier nicht näher an die ansässigen Betriebe heranrücken. Weiterhin werden sich die Lärmschutzrechte der vorhandenen Wohnnutzungen infolge der Planung nicht verändern, da die bisherige Nutzung im Rahmen eines Kleinsiedlungsgebiets und die geplante Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets identische Immissionsschutzwerte gemäß TA Lärm aufweisen. Im Ergebnis kann die geplante Nachverdichtung im Bestand nach bisheriger Kenntnis verträglich umgesetzt werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### **c) Störfallschutz**

Im südlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich an der Wernigshofstraße ein Betrieb, der in seinen Verarbeitungsprozessen u. a. giftige, leicht entzündliche sowie umweltgefährdende Stoffe einsetzt und somit als Betriebsbereich im Sinne von § 3 (5a) BImSchG einzustufen ist.

Die Stadt Bielefeld hat in einem gesamtstädtischen Gutachten alle sog. Störfallbetriebe nach § 3 (5a) BImSchG im Stadtgebiet untersuchen lassen, um tatsächliche Betroffenheiten und erforderliche Achtungsabstände zu schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG konkretisieren zu können. Im Ergebnis ist für den hier betroffenen Produktionsstandort ein Achtungsabstand von ca. 100 m ausgehend von den Betriebsgrenzen ermittelt worden.

Die Entfernung des Betriebsgeländes zum Änderungsbereich beträgt nur rund 40 m. Das überplante Quartier mit vorwiegend Wohnnutzungen ist als schutzwürdiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG zu bewerten. Eine Betroffenheit der Nutzungen im Änderungsbereich ist somit für die ersten beiden Bauzeilen nördlich der Eckendorfer Straße (WA4/WA5) gegeben. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die Wohnnutzungen im Plangebiet und der betroffene Gewerbebetrieb seit vielen Jahrzehnten in Nachbarschaft zueinander entwickelt haben. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann hier aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Um den bestehenden Nutzungskonflikt nicht weiter zu verschärfen, werden die bereits bestehenden Nutzungen eng am genehmigten Bestand orientiert überplant, so dass zusätzliche Wohneinheiten innerhalb der betroffenen beiden Bauzeilen nicht zulässig sind. Bauliche Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung sowie zur Modernisierung der vorhandenen Gebäude bleiben hiervon unbenommen (s. *auch Kapitel 5.2*). Die gemäß Ursprungsplan ermöglichten bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist im betroffenen Bereich bereits

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, hier Gewerbelärmeinwirkungen; AKUS GmbH, Bielefeld, 23.05.2016

vollständig ausgeschöpft, insofern wird eine unverhältnismäßige Einschränkung der betroffenen Eigentümer durch die bestandsorientierte Überplanung nicht gesehen.

#### 5.5.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet liegt außerhalb stadtklimarelevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Es bildet ein mäßig klimaempfindliches Vorstadt-Klimatop mit einem verträglichen Versiegelungsgrad und daraus folgend günstigen mikro- und bioklimatischen Bedingungen für Wohngrundstücke aufgrund einer noch guten Durchlüftung. Eine bedeutende ortsklimatische Funktion dieser Flächen ist nicht erkennbar.

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und kann damit einen Beitrag zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zur Minderung des Verkehrsaufkommens etc. und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima leisten. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen, einer übermäßigen Verdichtung wird durch die Vorgaben zu Nutzungsmaßen, zur Dimensionierung der Baufenster und zur offenen Bauweise sowie der Begrenzung der Wohndichte (s. auch Kapitel 5.2) vorgebeugt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen darüber hinaus eine energetisch optimierte Ausrichtung hinzukommender Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Zudem sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Durch Hinweis auf dem Textblatt des Bebauungsplans wird die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie z. B. Wasser- und Energieeinsparung oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe empfohlen.

Mit der geplanten behutsamen Nachverdichtung und bestandsorientierten Überplanung des bereits seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereichs werden die bestehenden durchgrünten wohngebietstypischen Strukturen somit insgesamt aufrechterhalten. Die Änderungsplanung wird insofern auch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen von Mikro- und Bioklima bedingen.

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

#### 5.5.5 Belange des Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutzes

##### a) Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>9</sup> haben sich im Plangebiet ursprünglich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye auf Lehm Böden entwickelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>10</sup> treffen auf den in der nördlichen Hälfte anstehenden Braunerde-Pseudogleye zu. Diese Böden sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden. Angesichts der seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Überprägung können die Böden ihre Schutzfunktion aber schon seit Langem nicht mehr wahrnehmen.

<sup>9</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>10</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes eine städtebaulich angemessene **Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen** im Bestand. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden durch zusätzliche Versiegelungen infolge der vorliegenden Planung daher gering und städtebaulich vertretbar. Nachverdichtungspotenziale bestehen grundsätzlich in den rückwärtigen Bereichen des gesamten Plangebiets, aus Gründen des Erhalts der vorhandenen Wohngebietsstrukturen (Ein-/Zweifamilienhäuser mit Hausgärten) und des prägenden Baumbestands sowie aus Gründen des Immissionsschutzes soll demgegenüber von einer noch stärkeren Nachverdichtung abgesehen werden.

Angesichts der innerörtlichen Lage ermöglicht die Planung zudem die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen kann gemindert werden. Somit trägt die Stadt dem **Ziel der Nachverdichtung und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB** im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit für angemessen und verträglich bewertet.

#### **b) Gewässer- und Hochwasserschutz**

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Der Wellbach fließt nördlich in mindestens 135 m Entfernung zum Plangebiet im Bereich eines innerörtlichen Grünzugs und weist angesichts zwischenliegender bebauter Siedlungsbereiche keinen räumlichen Bezug zum Plangebiet auf. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiete**. Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisheriger Kenntnis somit nicht durchgreifend berührt.

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

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

Das weitgehend bebaute Plangebiet wird heute fast überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Baumöglichkeiten im Rahmen des bisherigen Planungsrechts sind weitgehend ausgeschöpft. Alte Gehölzstrukturen prägen einzelne private Grundstücke, darüber hinaus finden sich in den z. T. intensiv gestalteten Gärten auch umfassend standortfremde Gehölze sowie Rasen- und Beetflächen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle befinden sich alte Hofeichen sowie Findlinge, die als **Naturdenkmal** unter Schutz gestellt sind und nachrichtlich in den Nutzungsplan übernommen werden. Darüber hinaus wird der Änderungsbereich und sein angrenzendes Umfeld nicht von naturschutzfachlichen Regelungen erfasst (s. *Kapitel 3.3*).

#### **b) Grünordnung**

Die im Rahmen einer Ortsbegehung aus Sicht der Stadt als **gebietsprägend bewerteten Gehölze** werden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Kronentraufen wurden im Laufe des Planverfahrens eingemessen, so dass sich die planerische Sicherung auf den gesamten Gehölzbestand mit Kronen- und Wurzelbereich bezieht. Die überbaubaren Flächen nehmen durch entsprechende Abstände Rücksicht auf den Baumbestand.

Im Bereich der bestehenden Zuwegung für das rückwärtige Flurstück Nr. 1128 – für das bereits im Ursprungsplan eine Bebauung grundsätzlich vorgesehen war – überdeckt der zu schützende Kronentraufbereich im Bestand die aufgrund des Grundstückszuschnitts als Erschließungsoption bestehende Teilfläche. Ein Weg ist hier bislang nicht umgesetzt worden. Um in diesem Fall die seit Jahren bestehende Erschließungsoption durch die Änderungsplanung nicht von vornherein zu unterbinden, lässt der Bebauungsplan als Ausnahme die Anlage einer 3 m breiten Zufahrt zu, sofern der Erhalt der eingemessenen Bäume sichergestellt wird. Vor Inanspruchnahme dieser zur Klarstellung auch mit einem Geh- und Fahrrecht berücksichtigten Fläche ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Naturdenkmalverordnung der Stadt Bielefeld zu beantragen. Zum Schutz der Gehölze sind Baumaßnahmen in diesem Bereich jedoch auch unabhängig davon mit gebotener Vorsicht auszuführen.

Ebenso überlagert der rückwärtig festgesetzte Einzelbaum teilweise die als Schutzbereich bestehender Kanaltrassen gesicherten Flächen sowie den dort vorhandenen privaten Erschließungsweg. Die Situation ist im Bestand bereits vorhanden, Schwierigkeiten sind diesbezüglich bisher nicht bekannt. Bei einer Ersatzpflanzung soll jedoch im Sinne der Konfliktvermeidung vom festgesetzten Standort um bis zu 3 m abgewichen werden können.

Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans streben ausdrücklich die Sicherung der bestehenden Situation sowie eine maßvolle Nachverdichtung und verträgliche Ordnung der weiteren Bebauung an. Die getroffenen Regelungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen werden vor diesem Hintergrund insgesamt als ausreichend und vertretbar bewertet.

## **b) Artenschutz**

Im Planverfahren sind weiterhin die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Zuge des Verfahrens ist ein Artenschutzfachbeitrag<sup>11</sup> erstellt worden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte neben einer erweiterten Revierkartierung zur Erfassung von Brutvögeln und Nahrungsgästen auch die Kontrolle des potenziell betroffenen Baumbestands auf artenschutzrelevante Strukturen. Im Rahmen der Prüfung wurden sechs Begehungen zwischen März und Juli 2016 zur Erfassung der vorkommenden Vogelarten und eine Begehung im Herbst 2016 zur Erfassung relevanter Lebensraum-/Habitatstrukturen durchgeführt. Darüber hinaus wurden das städtische Fundortkataster und weitere vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet. Bei der Auswahl der untersuchten Arten und deren Konfliktabschätzung wurden die Funktionen des Änderungsbereichs als Teilhabitat bzw. mögliche Beziehungen zwischen Teilhabitaten berücksichtigt und darüber hinaus vorliegende Daten zu Artenvorkommen in benachbarten Bereichen einbezogen.

Das Plangebiet unterliegt angesichts vorhandener Nutzungen und angrenzender Verkehrswege bereits entsprechenden Störeinflüssen und weist insofern nur eine eingeschränkte Eignung für die in NRW planungsrelevanten Arten auf. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen wurden planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet nicht angetroffen, es haben sich bislang auch keine sonstigen Hinweise auf konkrete Vorkommen im Plangebiet ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

<sup>11</sup> Artenschutzbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Wohnen am Rabenhof“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 03/2017

- **Fledermäuse:** Artenschutzrechtlich relevante Baumstrukturen wie Höhlungen, Baumspalten, Totholz u. Ä. finden sich insbesondere im Bereich der geschützten Eichengruppe (Spechthöhlen), Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse bestehen aber nicht. Ein Verlust von Quartierstrukturen und Leitlinienfunktionen infolge der Änderungsplanung konnte ausgeschlossen werden. Die Planung verursacht auch keinen Verlust essenzieller Nahrungslebensräume potenziell vorkommender Fledermausarten, da in den angrenzenden Gärten vergleichbare Strukturen ausreichend vorhanden sind.
- **Vögel:** Angetroffen wurden häufig vorkommende, anpassungsfähige Brutvogelarten der Siedlungsräume und Gärten. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen bzw. eine konkrete Betroffenheit von NRW als planungsrelevant eingestuftem Vogelarten haben sich nicht ergeben.

Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind **keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen**. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die Gehölze mit potenziell geeigneten Quartierstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Auch kann bei der Größe und Struktur des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für die im Siedlungsbereich üblicherweise vorkommenden typischen „Allerweltsarten“ wird der örtliche Lebensraum nach Realisierung der ermöglichten Nachverdichtungsoptionen voraussichtlich ein vergleichbares Lebensraumpotenzial bieten, wie der bisher vorhandene.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Zur umfassenden Information werden daher auf dem Textblatt allgemeine Hinweise (nach BNatSchG geltende zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen, insektenfreundliche Beleuchtung) geführt.

Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG durch die geplante innerörtliche Nachverdichtung in diesem weiterhin durch Wohngebietsstrukturen mit Hausgärten geprägten Siedlungsbereich nicht ausgelöst werden.

#### **d) Eingriffsregelung**

Mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Maßnahmen der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

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

**Bau- oder Bodendenkmale** sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bislang nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NW). Bezüglich der durch Verordnung im Stadtgebiet geschützten Naturdenkmale wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

### 5.5.8 Belange von Freizeit und Erholung

Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand keine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung der Bevölkerung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden nicht berührt.

**Öffentliche Spielflächen** sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Bereits der Ursprungsplan sieht nördlich und westlich in je 130 m Entfernung zum Plangebiet öffentliche Spielflächen vor, die in der Örtlichkeit auch so vorhanden sind. Mit der Änderungsplanung wird angesichts der örtlichen Gegebenheiten und des Erschließungssystems sowie aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße und der Beschränkung der Wohndichte nur eine überschaubare Anzahl neuer Wohngebäude auf den rückwärtigen Flächen ermöglicht. Der Vergleich mit den bereits bestehenden Baurechten gemäß Altplan zeigt, dass hier maximal 8-9 neue Wohnungen realistisch umgesetzt werden können. Insofern wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen und fußläufig gut erreichbaren Spielmöglichkeiten im nahen Umfeld ausreichend sind. Vom Grundsatz her wird aufgrund der städtischen Spielflächenbedarfsplanung<sup>12</sup> aber durch jede Nachverdichtung mit Wohnen ein entsprechender Kinderspielflächenbedarf ausgelöst, der vorliegend durch Abstandszahlung zur Spielplatzaufwertung einer umliegenden Spielflächen abgedeckt werden soll. Für eine Aufwertung in Frage kommen die beiden im nahen Umfeld betriebenen Spielplätze im Bereich Hagenkamp (ca. 100 m nordwestlich) oder an der Bertha-von-Suttner-Straße (ca. 150 m westlich). Derzeit erfolgt eine entsprechende Überprüfung der beiden Flächen, die genaue Verortung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Da hiervon mit Blick auf das geltende Planungsrecht und den realisierten Bestand nur einige Eigentümer betroffen sein werden, wird der Spielflächenbedarf anteilig im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens auf Ebene der Umsetzung ermittelt. Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Textblatt geführt.

### 5.5.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebiets. Gewerbliche Betriebe im Umfeld werden nicht durch neu heranrückende Wohnnutzungen beeinträchtigt. Die kleinteiligen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen sowie einzelne Neubauvorhaben können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

### 5.5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines bereits bebauten innerörtlichen Wohngebiets. Über die bestehende Bebauung sowie das bisher geltende Planungsrecht hinaus werden nur geringfügig neue Baurechte geschaffen. Daher wird dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist. Im Zuge des Planverfahrens haben sich bislang keine Anhaltspunkte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben.

---

<sup>12</sup> vgl. Drucksachen-Nr. 0350/2004-2009

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Der Anschluss rückwärtiger Bebauung ist ggf. über privatrechtliche Regelungen zwischen den hiervon betroffenen Eigentümern zu sichern.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf private Initiative veranlasste Planung und die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten der Initiatoren bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Die Planveranlasser übernehmen auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten (u. a. Schallgutachten, Artenschutz).

Langfristig könnten für die Stadt Bielefeld jährliche Folgekosten in Bezug auf Unterhalt und Pflege für öffentliche Entwässerungseinrichtungen sowie im Zuge einer Spielplatzaufwertung anfallen. Die Folgekosten für die Spielplatzablöse werden im weiteren Verfahren ermittelt. Zudem haben Schülerinnen und Schüler aus dem Plangebiet, die weiterführend eine Gesamtschule besuchen werden, Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten.

## 8. Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet, davon:	
- WA1, WA2, WA3 mit GRZ 0,4	3,20 ha
- WA4, WA5 mit GRZ 0,3	0,89 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4,09 ha</b>

\* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:1.000

Bielefeld, im September 2017

**Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:**

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