

C	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ (Stand Oktober 2017) - Satzung - Begründung
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“

Teil C Begründung -Satzung-

(Stand Oktober 2017)



Bauamt 600.51

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1.....	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2.....	Verfahren.....	4
3.....	Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	6
4.....	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	8
5.....	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens	11
5.2	Belange des Verkehrs.....	14
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung.....	16
5.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	19
6.....	Belange des Umweltschutzes	19
6.1	Umweltprüfung	19
6.2	Artenschutz.....	19
6.3	Naturschutz und Landschaftspflege.....	20
6.4	Energieeffizienz.....	21
6.5	Stadtklima und Luftreinhaltung	21
6.6	Altlasten.....	22
6.7	Immissionsschutz.....	22
6.8	Grundwasserschutz.....	23
6.9	Bodenschutz.....	23
6.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
7.....	Bodenordnung	24
8.....	Erschließungsanlagen	24
9.....	Flächenbilanz.....	24
10.....	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	25
11.....	Finanzielle Auswirkungen	25

Begründung -Satzung-

zum Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“

für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche, Flur 5, Gemarkung Altenhagen

-Stadtbezirk Heepen-

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Milse befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes eine bisher schon für eine Wohnbebauung genutzte Fläche. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen diese Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer geänderten Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. III/A16 „Brockeiche“ für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche, Flur 5, Gemarkung Altenhagen wird deshalb gemäß des § 13a BauGB neu aufgestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung geschaffen und das Planungsrecht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angepasst. Von der BGW (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH) ist die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes - als sogenanntes „Bielefelder Modell“ - angestrebt. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können. Für die umliegende Wohnbebauung wird die Sicherung des Bestands angestrebt. Zudem soll eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden, die hierfür geeignet sind.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um die Sicherung und Nachverdichtung von bereits genutzten Wohnflächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z.B. auf der "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

2. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung sind hier gegeben.

Da das Umfeld zum größeren Teil baulich vorgeprägt ist und die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb ergibt sich zudem keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 18.11.2015 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Weiterhin wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Ein Erörterungstermin für die Öffentlichkeit wurde daraufhin am 15.02.2016 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und die Planung zu erörtern. Die entsprechenden Inhalte können der beigefügten Abwägungsmatrix entnommen werden. Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 18.01.2016 - 26.02.2016 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 18.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 durchgeführt.

Entwurfsbeschluss und Offenlage

Die Bezirksvertretung Heepen hat am 22.06.2017 und der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.06.2017 den Entwurfsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Im Rahmen der Offenlage hatten die Beteiligten die Möglichkeit Stellungnahmen zur vorgeschlagenen Planung abzugeben. Die Planunterlagen wurden vom 28.07.2017 bis einschließlich dem 04.09.2017 gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Weiterhin hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 28.07.2017 bis einschließlich dem 04.09.2017 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt sowie im Bezirksamt Heepen zu informieren und weitere Stellungnahmen abzugeben.

Die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2017 gebeten bis zum 04.09.2017 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden ausgewertet. Aus der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches WA4 gestellt. Diese wurden im Rahmen der Abwägung beantwortet.

Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage A2 verwiesen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 "Brockeiche" für das Gebiet südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche wird mit dem Text und der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlos-

sen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

3. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich im Stadtbezirk Heepen. Heepen ist der flächenmäßig größte Stadtbezirk Bielefelds. In ihm sind die Stadtteile Brake, Milse, Baumheide, Altenhagen, Heepen, Bröninghausen und Oldentrup vereint. Im Osten Bielefelds gelegen grenzt Heepen an die Städte Herford und Bad Salzuflen sowie die Gemeinde Leopoldshöhe.

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt südlich der Römerstraße, westlich des Poseidonwegs, nördlich der Milser Straße und östlich der Brockeiche (Gemarkung Altenhagen, Flur 5). Die Fläche des Plangebietes weist keine gravierenden Höhenversprünge auf.

Derzeit befindet sich mittig im Plangebiet eine Wohnanlage der BGW aus den 1950/60er Jahren. Diese besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern. Auf den um die Gebäude liegenden Freiflächen befindet sich ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand, der prägend für die Wohnanlage ist. Im Umfeld der Mehrfamilienhäuser sind freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern und einigen Walm-dächern vorhanden.

Im Einmündungsbereich der Straße Brockeiche befindet sich ein Bäcker. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen liegen im Milser Zentrum etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die örtliche verkehrstechnische Anbindung der Fläche erfolgt derzeit von der Milser Straße aus. Das Plangebiet wird über die Brockeiche, die Römerstraße und den Poseidonweg erschlossen. Die innere Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine Privatstraße.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnhausbebauungen geprägt. Das städtebauliche Raumbild wird im Westen des Gebietes von überwiegend 2-geschossigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich, östlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, in überwiegend 1- bis 2-geschossiger Bauweise. Die vorhandene Bebauung ist in Bezug auf die Dachlandschaft eher homogen gestaltet. Es befinden sich im Umfeld, bis auf wenige Ausnahmen, Satteldächer. Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Abbildung 1: Bestandsplan



Abbildung 2: Luftbild



4. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

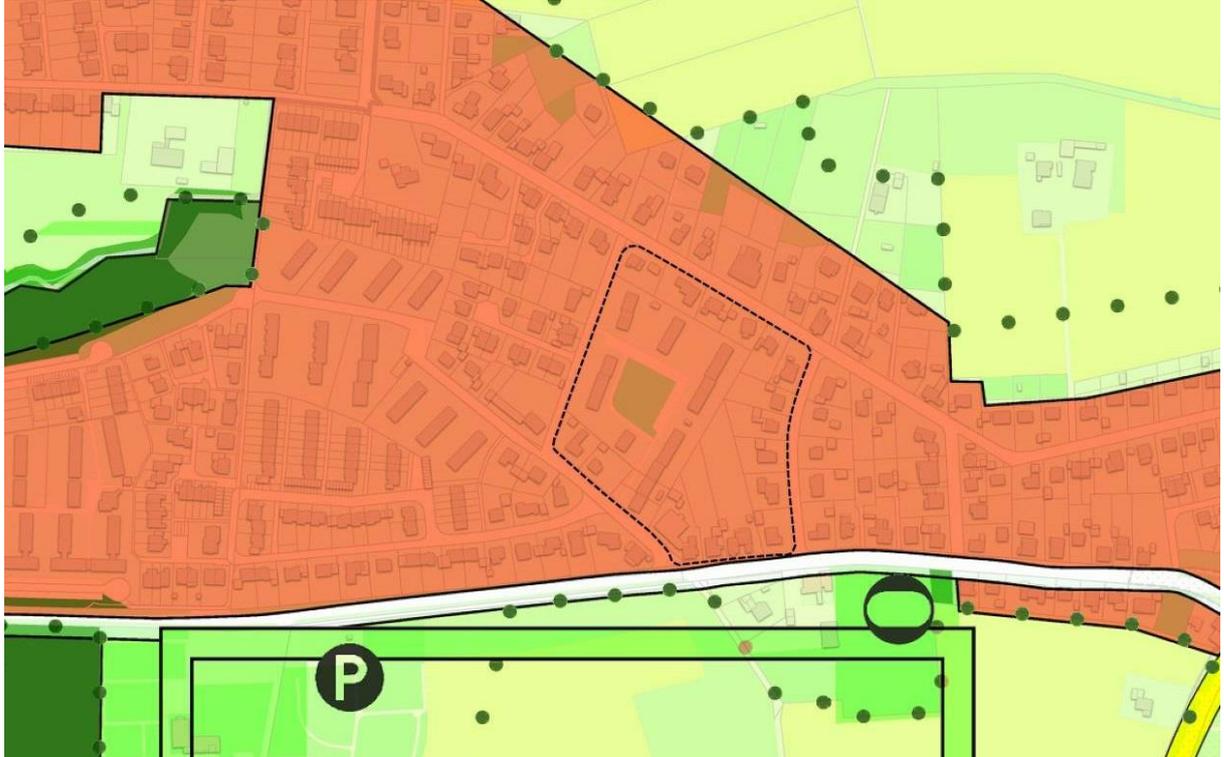
Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 17



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird eine Änderung der derzeitigen Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanaufstellung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Rechtsverbindliche Satzung

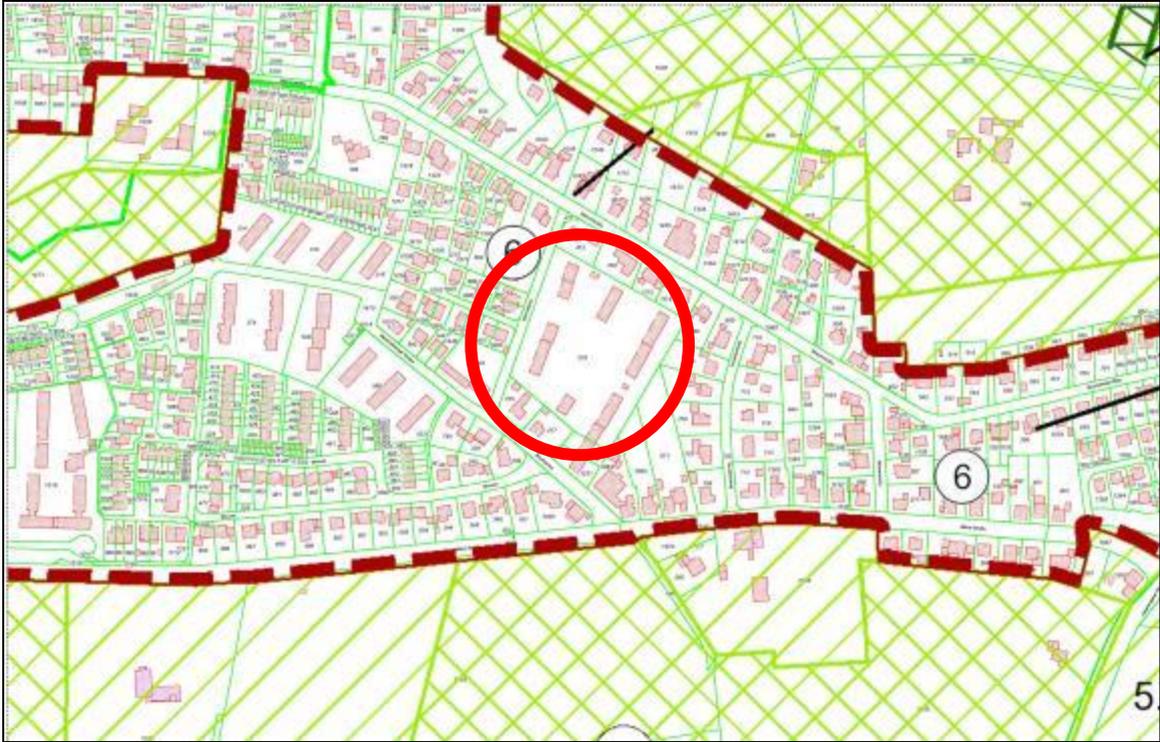
Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung befinden sich derzeit im Geltungsbereich der seit dem 05.04.1993 rechtsverbindlichen Satzung 005 „Römerstraße / Milser Feld“. Diese weist für das Plangebiet und das angrenzende Umfeld eine Bebauung mit Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, aus.

Diese Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung stehen dem Planungsziel entgegen, auf den westlichen Teilflächen, welche im Besitz der BGW sind, das neue Wohnprojekt der BGW – „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ - zu entwickeln.

Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan



5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ ist es im Plangebiet - im Bereich der noch vorhandenen Mehrfamilienhäuser- eine zeitgemäße Wohnbebauung nach dem Bielefelder Modell („Wohnen mit Versorgungssicherheit“) zu entwickeln, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen teils abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahme ist für die Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Ergänzung im Siedlungsraum. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können. Für die umliegende Wohnbebauung wird die Sicherung des Bestands angestrebt. Zudem soll eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden, die hierfür geeignet sind. Weiterhin besteht durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau der Stadtbahnlinie 2 eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Für das Plangebiet ist es beabsichtigt, aufgrund des erweiterten Nutzungsangebotes des Modells „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) sowie eines bereits bestehenden Handwerksbetriebes (Bäcker), ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Nach der anzuwendenden BauNVO 1990 dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzenden Nutzungen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen in diesem Fall nicht zugelassen werden. Diese fügen sich aufgrund ihrer Flächenansprüche bzw. ihrer Auswirkungen in Bezug auf Verkehr und Immissionen nicht in die kleinteilige Struktur des Plangebiets ein.

Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die im östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist es Ziel, die vorhandene städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Satzung 005 „Milser Feld“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Verbesserung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht und die städtebauliche Entwicklung gesteuert.

5.1 Städtebauliches Konzept und Belange des Wohnens

Städtebauliches Plankonzept

Die zweigeschossige Bestandsbebauung ist derzeit mit einer Wohnnutzung belegt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 „Brockeiche“ sollen die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Gebietes verbessert werden. Die Planung der BGW (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH) sieht neben der Sanierung von Bestandsgebäuden zwei besondere Wohnformen für die eigenen Flächen im Inneren des Plangebietes vor. Die vorgesehene Aufteilung gliedert sich zwischen freiem, sogenannten jungen Wohnen im südlichen Bereich der neuen BGW-Gebäude und betreutem Wohnen („Bielefelder Modell“, Wohnen mit Versorgungssicherheit) im nördlichen Bereich. Das Konzept nach dem „Bielefelder Modell“ schafft barrierefreien, seniorengerechten Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können. In anderen Stadtteilen wurde das „Bielefelder Modell“ bereits erfolgreich umgesetzt. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird diese besondere Wohnform gut angenommen und zukünftig noch vermehrt nachgefragt werden. Dieses Konzept der BGW mit dem Angebot für unterschiedliche Zielgruppen wäre für die Fläche sowie dessen Wohnumfeld, eine sinnvolle, Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges sowie des lokalen Wohnungsmarktes.

Das neu erarbeitete städtebauliche Konzept sieht vor, vier Bestandsgebäude zugunsten neuer Wohngebäude zu überplanen. Auf Grundlage des „Bielefelder Modells“ werden diese Gebäude barrierefrei und seniorengerecht konzipiert (z.B. durch Laubengangerschließung oder gemeinschaftlich genutzte Aufzugsanlagen).

Weitere Bestandsgebäude im Osten des Flurstückes 279 sollen planungsrechtlich gesichert und künftig energetisch saniert und modernisiert werden.

Exkurs Wohnraumförderung

Angesichts der derzeitigen Marktsituation mit den Niedrigzinsen und dem hohen Bedarf an Wohnungen ist es schwierig, den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld greift die Stadt daher regulierend ein. Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt in seiner Sitzung vom 17.11.2016 daher Folgendes:

„In allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen wird künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle

Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da zukünftig jeder Bebauungsplan betroffen sein soll.

Entsprechend der Empfehlung des StEA vom 31.01.2017 ist der Ratsbeschluss ein Grundsatzbeschluss bei dem in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Hierbei können insbesondere soziale Belange (z.B. bereits überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialwohnungen, Migranten, oder sozialen Randgruppen im Quartier) oder städtebauliche Gründe in Betracht kommen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die oben genannte Beschlusslage durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der BGW und der Stadt Bielefeld, nach welchem auf den für eine Mehrfamilienhausbebauung insgesamt vorgesehenen Baugrundstücken mindestens 25 % aller Nettowohnbauflächen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen sind und die Fertigstellung dieser innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss, gewürdigt.

Für den Bereich der BGW ist es beabsichtigt das Bielefelder Modell "Wohnen mit Versorgungssicherheit" (inkl. Sozialstation und Nachbarschafts-Café) umzusetzen. Hierbei handelt es sich, gem. der BGW, um anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Dieser wird im gesamten Bereich des Neubaus realisiert, damit eine Durchmischung der einzelnen Wohntypen gewährleistet werden kann. Eine abschließende Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist nicht festgeschrieben, da die entsprechend benötigten Förderanträge zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Bearbeitung waren. Die Mindestquote von 25% wird jedoch durch den Bau der neuen Gebäudekörper im nördlichen sowie südlichen Teilbereich des Plangebietes eingehalten.

Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht betroffen. Ggf. vorhandene kleingewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgedeckt.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen wie die angrenzende Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO zu überplanen. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu ermöglichen, welche sich am bestehenden Umfeld orientieren. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein erweitertes Nutzungsspektrum gegenüber der rechtskräftigen Satzung zulässig. Dies ist gewünscht, um planungsrechtlich eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Nutzungen, die den angestrebten städtebaulichen Strukturen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommen nicht entsprechen, planungsrechtlich nicht zulässig.

Als Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, da sich diese im Rahmen der neuen Planung vertraglich einfügen würden.

Hinweis:

In den WA1 und WA2 sind mindestens 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorge-

sehen. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in § 17 (1) der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die bauliche Dichte der Wohnbauflächenentwicklung mit gesteuert.

Die überbaubare Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenze definiert im Plangebiet den Bereich der überbaubaren Flächen. Als Ausnahme wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Bestandsgebäude durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50% der Wandfläche beträgt.

Eine aufgelockerte Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden können. Weiterhin wird maximal eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt, um somit die o.g. aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Die Firsthöhe im WA1 (Neubau) soll auf 12,00 m und die Traufhöhe auf 10,00 m festgesetzt werden. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss inklusive flachgeneigtem Satteldach.

Bezugspunkte für die Höhenbemessung

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist hierbei die Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt). Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m überschritten werden, da diese teilweise der angedachten Barrierefreiheit dienen. Damit wird von den geplanten Neubauten die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude aufgegriffen. Der untere Bezugspunkt wird hingegen für das WA1, WA2 und das WA4 mit dem eingetragenen und gemittelten NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Für das WA3 hingegen ist es der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen und privaten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend. Die Differenzierung der unteren Bezugspunkte geht aus der Anordnung der bestehenden und neu zu planenden Gebäude hervor. Bedingt durch die Bestandssicherung im WA3 können die bereits vorgelagerten Straßen Brockeiche, Römerstraße und Poseidonweg als unterer Bezugspunkt herangezogen werden. Für die Bereiche WA1, WA2 und WA4 hingegen, werden gemittelte Höhenbezugs-

punkte festgesetzt, um den bestehenden Geländeverlauf sowie die damit verbundene Höhenentwicklung städtebaulich zu steuern.

Umgang mit dem Bestand

Nach den Überlegungen der Vorplanungen werden mehrere Wohngebäude zurückgebaut und durch den Neubau von ca. 60 Wohneinheiten ersetzt. Die Wohneinheiten in den östlichen Wohngebäuden der BGW werden saniert und bleiben bestehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Straße „Brockeiche“ sowie über den bereits vorhandenen Wohnweg.

Ergänzend zu der o.g. Planung ist auf den übergroßen Grundstücken Milser Straße 127 und 129 (WA4) im südlichen Bereich eine Nachverdichtung mit drei Einfamilienhäusern geplant, welche mit einem Wohnweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über die bestehenden Grundstücke erschlossen werden. Zwei planungsrechtlich festgesetzte Ausweichbuchten sollen hierbei den möglichen Begegnungsverkehr gewährleisten.

Das städtebauliche Konzept entspricht den Leitziele der Stadtentwicklung Bielefeld 2050, „Bielefeld als Stadt von neuen Wohnkonzepten sowie Handels- und Versorgungsstrukturen“ und „Bielefeld als Stadt der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge“. Diese Leitziele werden im Wesentlichen durch die Entwicklung der Fläche in der Nähe der Stadtbahntrasse und durch die Umsetzung des Bielefelder Modells erfüllt.

Planungsrechtliche Festsetzungen –Verkehrsflächen, Leitungsrechte und Nebenanlagen

Die Verbindung der Straße Brockeiche mit der Milser Straße knüpft an eine bereits bestehende Verkehrsführung an. Die neue Planstraße wird hier durch das Gebiet als innere Erschließung in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Die Kanäle werden im Bereich der neu zu erstellenden Wegeverbindung angeordnet.

Eine Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist in den privaten Verkehrsflächen notwendig, um den Zugang im Falle von Wartungs- und Sanierungsarbeiten zu gewährleisten.

Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen im Wohngebiet eine Bebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu gehören Dachform und –farbe und Wandmaterialien ebenso wie die im Gebiet vorhandenen begrünt und eingefriedeten Vorgärten. Im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen soll ein qualitativ guter Standard erreicht.

5.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. III/A16 erfolgt über Ein- bzw. Ausfahrten an der angrenzenden Brockeiche, der Milser Straße und den übrigen an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie über einen vorhandenen Wohnweg im Gebietsinneren. Im nördlichen Bereich endet die Planstraße in einem Wendehammer für PKW, um eine Gefahrensituation mit zurückstoßendem Verkehr zu vermeiden. Dieser Wendehammer wurde vom Entwurf der Planung zur Satzung in Abstimmung mit Grundstückseigentümer sowie dem Amt für Verkehr geändert, um die Vorgartenflächen für die bestehenden Gebäude nicht zu reduzieren.

Die drei neuen Grundstücke im rückwärtigen Bereich werden über ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht inklusive Ausweichbuchten für den Begegnungsverkehr erschlossen.

Um die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, werden zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen entsprechende Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in die Planzeichnung aufgenommen. Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sowie von Bebauung freizuhalten. Ein Sichtdreieck ist das Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung hat, wenn dieser von einer untergeordneten auf eine übergeordnete Straße einbiegt. Während des Abbiegevorgangs muss die Strecke, die ein Fahrzeug auf der bevorrechtigten Straße innerhalb dieses Zeitfensters zurücklegen kann, für den abbiegenden Verkehrsteilnehmer in jede Richtung frei überschaubar sein. Durch die Aufnahme von Sichtdreiecken in den Bebauungsplan wird die Einsehbarkeit und Übersichtlichkeit für die Verkehrsteilnehmer in dieser Straßeneinmündungssituation somit planungsrechtlich sichergestellt.

Garagen und Stellplätze

WA 1 + WA 2

Im Bereich der Neuplanung der BGW (WA 1 und WA 2) sind keine Garagen vorhanden oder geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen oberirdisch als Gemeinschaftsstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die zum Entwurf hin überschlägig berechneten 51 Stellplätze sowie zusätzlich zwei behindertengerechte Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken der BGW mit Planzeichen festgesetzt und sollen mit der Umsetzung des Projektes gebaut werden. Die genaue Berechnung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die überschlägige Berechnung der Stellplätze ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

- Bei 39 WE (Stellplatzschlüssel 0,4) inklusive eines Büroneubaus (Stellplatzschlüssel 1,0) im nördlichen Bereich als Bielefelder-Modell wird ein Bedarf von 18 notwendigen Stellplätzen definiert.
- Bei 19 WE mit einem Schlüssel von 1,0 für den Bereich des jungen Wohnens im Süden besteht weiterer Bedarf an 19 Stellplätzen.
- Die Bestandsgebäude mit anvisierten 28 WE kommen bei einem Stellplatzschlüssel von 0,5 auf weitere 14 Stellplätze.

Somit ergibt sich ein Bedarf an 51 Stellplätzen für das Quartier der BGW.

Zusätzlich werden weitere Flächen als „Reserve“ im Bebauungsplan festgesetzt, auf denen zusätzlich 14 Stellplätze umgesetzt werden könnten. Davon werden bereits 7 Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hergestellt. Wenn der Bedarf für die zusätzlichen 7 Stellplätze ermittelt wird, können diese über eine Mitteilung oder Beschluss der Bezirksvertretung umgesetzt werden.

WA 3 + WA 4

Für die festgesetzten Baufelder im WA 3 und WA 4, werden die erforderlichen Stellplätze pro Wohnhaus auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA4 können Stellplätze, Carports und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vordere, zur privaten Erschließungs-

weg (hier GFL 2) gewandte Baugrenze, sowie die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

Fußgänger und Radfahrer

Es werden keine Veränderungen in der Führung des Fußweges zwischen der Römerstraße und der Milser Straße vorgenommen. Weitere Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird nördlich über die Bushaltestelle „Römerstraße“ und südlich über die Bushaltestelle „Zum Heller“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von diesen Haltepunkten verkehren die Buslinie 33 zwischen Sieker und Milse, die Buslinie 115 zwischen Heepen und Schildesche und die Buslinie 251 zwischen Altenhagen und Jöllenbeck. Dabei bedient die Haltestelle „Römerstraße“ den von Osten kommenden Verkehr und die Haltestelle „Zum Heller“ den von Westen kommenden Verkehr. Das Plangebiet ist somit in Zukunft gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Um stadteinwärts Richtung Bielefeld Hauptbahnhof, Zentrum/Jahnplatz zu fahren, kann die Stadtbahnlinie 2 genutzt werden. Die Linie 2 fährt werktags im 10-Minutentakt zwischen der neuen Endhaltestelle und Sieker. Die neue Endhaltestelle Altenhagen liegt 400 Meter westlich des Plangebiets.

Auf der Linie 33 werden von montags bis freitags zweimal stündlich (alle 30 min.) Fahrten angeboten. An Sams- Sonn- und Feiertagen besteht ebenfalls die Möglichkeit, am Samstag ab den Morgenstunden, bzw. an Sonn- und Feiertagen um die Mittagszeit stündlich zu fahren.

5.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Versorgungsleitungen – Wasser-, Gas-, Elektroleitungen und Telekommunikationsleitungen – befinden sich innerhalb der Straße „Brockeiche“ bzw. auch innerhalb des Plangebietes. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Ein im Plangebiet vorhandenes Trafohäuschen wird planungsrechtlich gesichert, da dieses weiterhin der Versorgung des Gebietes dient und nicht in naher Zukunft aufgegeben werden soll.

Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Milse“. Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keinerlei Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen in den geplanten privaten Erschließungsstraßen erforderlich.

Die Entwässerung der inneren Grundstücke erfolgt derzeit im Mischsystem. Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Wohnwegs und führen dann zwischen den Grundstücken nach Westen. Die Bestandsbebauung an der Brockeiche, der Römerstraße und am Poseidonweg, wird über in den Straßen befindlichen Kanälen entwässert. Die Ab-

wässer werden der Kläranlage Bielefeld Brake zugeleitet. Die Durchleitungen sind privatrechtlich durch Leitungsrechte zu sichern.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in dem Plangebiet vorhandenen öffentlichen Kanäle ausreichend dimensioniert sind, da das Plangebiet bereits vollerschlossen bereits berücksichtigt war.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird bei starken Regenereignissen am SK Mecklenburger Straße in den Buschbach entlastet. Laut der Bodenkarte NRW ist der Untergrund bedingt für eine Versickerung geeignet. Da es sich hier um den Ersatz bestehender Bebauung handelt, wird auch für das Niederschlagswasser der Anschluss an den Mischwasserkanal genutzt. Dabei entsteht keine Mehrbelastung des bereits vorhandenen hydraulischen Systems. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Entwässerung der Neubauten (Einfamilienhäuser)

Für die Neubauten ist grundsätzlich ein Anschluss an das vorhandene Leitungssystem möglich. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten und die Größe der zu entwässernden Fläche gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht, sind die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen ausreichend.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten der entwässerungstechnischen Erschließung.

- Errichtung eines Privatkanals in der privaten Zuwegung zur Milser Straße hin. Allerdings liegt das Gelände tiefer als die Milser Straße. Ein Anschluss ist höhenmäßig nur knapp möglich. Bei den weiteren Planungen muss vor allen Dingen auf die Rückstauenebene geachtet werden.
- Errichtung eines Privatkanals mit Anschluss nach Westen hin an den Privatkanal auf dem Gelände der BGW. Der Anschluss ist höhenmäßig problemlos möglich. Allerdings liegt auf dieser Trasse eine Anlage zur elektrischen Versorgung der BGW-Siedlung. Die Durchleitungen müssten privatrechtlich gesichert werden.

Für die weitere Planung wird die erste Entwässerungsmöglichkeit planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die weitere Umsetzung, muss im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das erforderliche Mischwassersystem werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen, sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe

für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloسة Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft

Für die Entsorgung des Plangebietes wird eine dezentrale Lösung auf den nicht überbaubaren Flächen angestrebt, sodass eine Entsorgung des Abfalls gewährleistet werden kann. Entsprechende Müllsammelstellen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert und hergerichtet. Diese sind dabei so anzuordnen, dass eine satzungsgemäße und wohnungsnahе Entsorgung gewährleistet werden kann. Eine zweckmäßige Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist nicht mehr erforderlich, da die Entsorgungsträger nicht in die Stichstraße hineinfahren müssen und somit ein zurückstoßen eines Müllfahrzeuges nicht erforderlich ist.

Telekommunikation

Nach Durchführung der Verfügbarkeitsprüfung und Recherche der einzelnen Anbieter ist eine adäquate Internetversorgung (Highspeedinternet) unterschiedlicher Anbieter für die bestehenden und kommenden Gebäudekomplexe gewährleistet.

Versorgungsleitungen / GFL-Recht

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes „GFL1“ die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL2“ sind zudem die Anlieger berechtigt den Bereich zu betreten und zu befahren. Aufgrund der erforderlichen Länge wurden zwei entsprechende Ausweichbuchten für die Feuerwehr sowie den Begegnungsverkehr planungsrechtlich festgesetzt. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwand) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstelle ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

5.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Örtliche Bauvorschriften

Teile der derzeitigen Bestandsbebauung werden zugunsten neuer Wohnbauten – mit „Versorgungssicherheit“ nach dem „Bielefelder Modell“ - überplant. Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der Gebäude, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die baulichen Erweiterungen, in den gestalterischen Kontext einfügen und sich ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (Wände, Dachform und -neigung, Farbe, Außenanlagen sowie Vorgärten) werden dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die sich in Bezug auf die Umgebungsbebauung und die Topographie einfügt und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen und wegen des hohen Wohnanteils im Allgemeinen Wohngebiet erfolgen Bestimmungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Dafür werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Häufigkeit, Anordnung, Größe und Beleuchtung sowie Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen zu steuern.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung

Bei Anwendung des § 13a BauGB ist auch zu prüfen, ob der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festsetzt und deshalb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird. Das Gebiet gliedert sich in Wege, private Verkehrsflächen (ca. 2.000 m²) und Wohnbauflächen (ca. 31.000 m²).

Für die geplanten Wohnbauflächen soll künftig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Die geplante GRZ von 0,4 wird mit der Fläche des Wohngebiets multipliziert (31.000 m² x GRZ 0,4). Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 12.400 m², die den Grenzwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet. Deshalb ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Dementsprechend besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 (4) BauGB.

6.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Sofern streng geschütz-

te Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies besonders zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich liegt im Bereich privater Garten- und Freiflächen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung¹ untersucht, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der Gutachter hat im Rahmen seiner Untersuchung folgendes festgestellt:

Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. III/ A16 „Brockeiche“ für Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Feldsperling, Waldohreule nicht auszuschließen. Um diese gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, hat der Gutachter folgende Maßnahmen als notwendig erachtet: Die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Funktion als Sommer- oder Zwischenquartier muss im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Weiterhin ist der Abbruch der Gebäude mit potenzieller Funktion als Zwischen- und Sommerquartier während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchzuführen. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden nicht erwartet. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vergleichbare Strukturen im Umfeld des Plangebiets weiterhin erhalten bleibt.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / A 16 „Brockeiche“ sowie der daraus folgende Abbruch der Gebäude „Brockeiche“ Hausnummern 4, 6, 8, 10, 28, 30, 32 und 34 in Bielefeld und die Fällung eines Teils der anstehenden Bäume löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffserheblichkeit zwischen rechtskräftiger Satzung und neu aufgestellten Bebauungsplan ist in etwa gleich zu bewerten. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die Anordnung der Neubauten berücksichtigt teilweise den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand, soweit dies mit wesentlichen funktionalen Gesichtspunkten der Gebäudeanordnung zu vereinbaren ist.

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/ A 16 „Brockeiche“ der Stadt Bielefeld, Höke Landschaftsarchitektur, September 2016

Der zum Entwurf der Planung im Bebauungsplan dargestellte Baumbestand fußte auf einem vorhandenen Baumkataster, welches zwischenzeitlich aktualisiert wurde. Im Rahmen der Aktualisierung wurden die noch vorhandenen Bäume mit Stammumfang und Kronentraufbereich neu eingemessen sowie teilweise gutachterlich² untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass einige Bäume dem weiterentwickelten Gebäude- und Nutzungskonzept entgegenstehen bzw. in ihrer Vitalität bereits so eingeschränkt sind, dass aufwendige Maßnahmen zum Erhalt nicht sinnvoll sind.

Diese abgängigen Bäume werden im Rahmen eines Grünordnungskonzeptes zum Bauantrag durch Ersatzpflanzungen (ca. 30 neue Bäume) ausgeglichen. Andere prägende Bäume werden ergänzend zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen eines Außenanlagen- und Begrünungsplanes zum Bauantrag werden zusätzliche Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen dargestellt. Ziel ist die Erhaltung und Ergänzung des auch von der Begrünung geprägten Bildes der Wohnanlage.

6.4 Energieeffizienz

Die Gebäudeabstände und die weiteren genannten Punkte wurden im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial geprüft.

Es sind hierzu weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben, wie. z. B. der Baumbestand, funktionale Notwendigkeiten wie Wohnungserschließung und Grundrissausrichtung insbesondere bei der nördlich gelegenen Wohnanlage für ältere Menschen. Zudem ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten, damit insgesamt eine stimmige städtebauliche Ordnung (Gebäudestellung und –anordnung, Grundstücksteilung, Ausrichtung der Gärten usw.) entsteht und die Bebauung wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Weiterhin handelt es sich hierbei um eine projektbezogene Planung für die ein allgemeiner Bebauungsplan erstellt wird. Die konkrete Hochbauplanung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiterentwickelt. Das Projekt beinhaltet eine bestimmte innere Organisation sowie Grundrissanordnungen, die durch Laubengänge barrierefrei in einem System miteinander verknüpft sind. Somit werden keine zwingenden Festsetzungen getroffen, die dem Bielefelder Model entgegenstehen.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden. Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Insgesamt bietet das Plangebiet noch gute Bedingungen zur Nutzung aktiver und passiver Solarenergie.

6.5 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund des relativ hohen Grünflächenanteils, der lockeren Bebauung, der Lage am Stadtrand, der günstigen Durchlüftung durch den übergeordneten Wind (v.a. Südwest und Südsüdwest), die nahe Nachbarschaft zu kaltluftbildenden unbebauten Flächen sowie den regen bodennahen Luftaustausch mäßig klimaempfindlich.

² Forstbüro Achterberg, Sachverständiger für Baum und Forst, Gutachten zu den Bäumen der BGW, Brockeiche in Bielefeld, 21.07.2017

Hinsichtlich der funktionalen und städtebaulichen Notwendigkeiten in Bezug auf die Gebäudeanordnung wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.4 verwiesen.

Zur Aufrechterhaltung der mäßigen Klimaempfindlichkeit, der Belüftungssituation und der ausgewogenen bioklimatischen Bedingungen sind nachstehende Maßnahmen empfohlen, werden jedoch nicht planungsrecht festgesetzt:

- eine Durchgrünung des Plangebietes mit Baumneupflanzungen sowie der teilweisen Erhaltung vorhandener Bäume zur Schaffung beschatteter Gehwege und Aufenthaltsbereiche im Freien,
- die Schaffung wasserdurchlässiger Oberflächen für die Stellplatzflächen zur Förderung der bodennahen Kühlung sowie der Versickerung.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Umstrukturierung einer bereits teilweise versiegelten Fläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Für das Themenfeld Luftreinhaltung wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrszahlen in Verbindung mit der Stadtrandlage auf eine sichere Einhaltung der Grenzwerte nach der 39. BImSchV schließen lassen. Im Rahmen der Prognose für das Jahr 2025 wird von gesunkenen Verkehrszahlen ausgegangen und somit werden die Grenzwerte auch in Zukunft eingehalten.

6.6 Altlasten

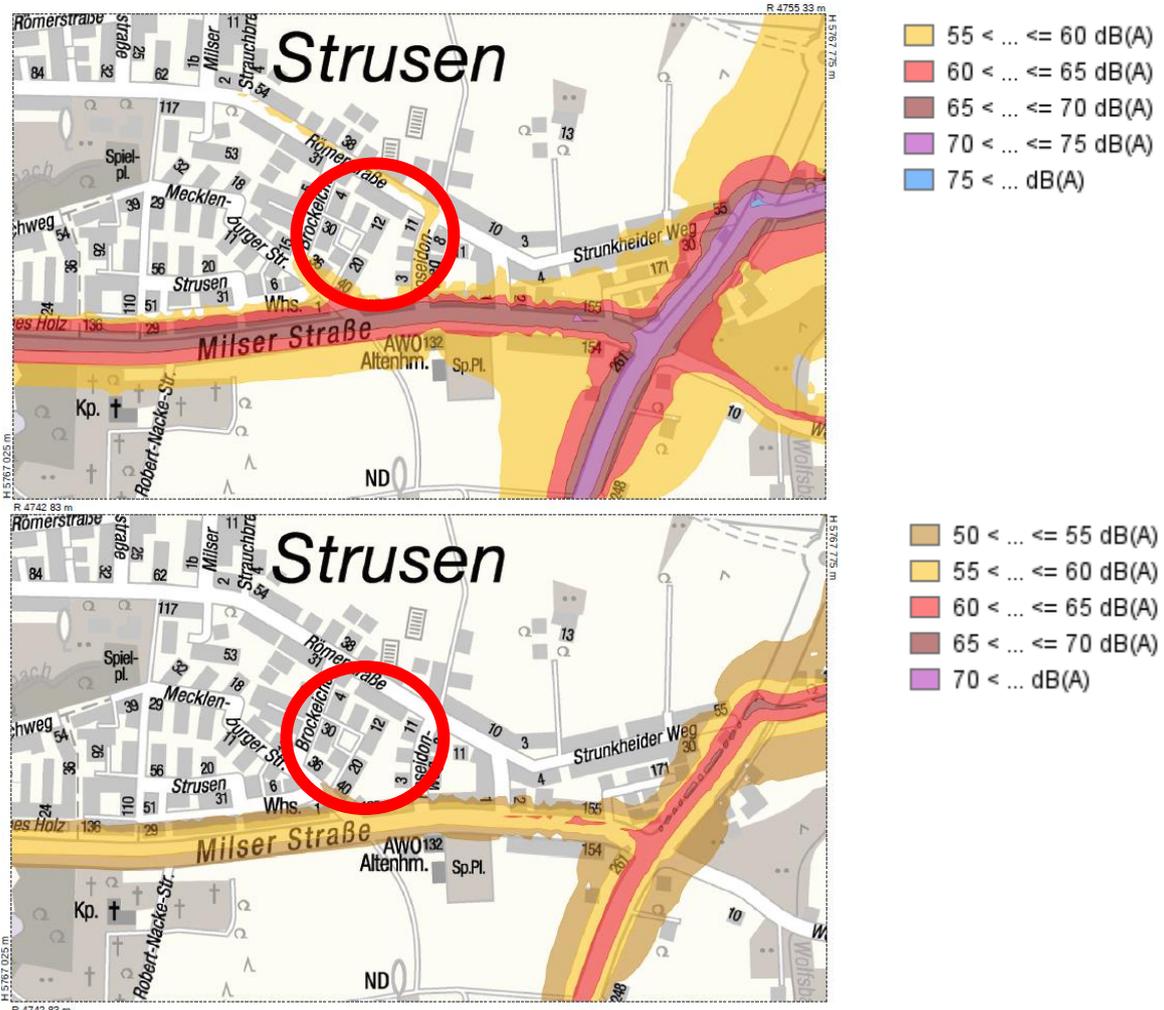
Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.

6.7 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Lärmschutzanforderungen resultieren nicht.

Im Sinne der Lärmvorsorge werden Lärmschutzmaßnahmen, wie die lärmabgewandte Grundrissausrichtung für die Bestandsbebauung im WA1 und WA2, die Errichtung von Lärmschutzelementen für Außenwohnbereiche der Neuplanungen im WA5 sowie die Anordnung von Stellplatzflächen entlang der Brockeiche zur Bewahrung einer lärmberuhigten Plangebietsmitte empfohlen.

Abbildung 6 und 7: Umgebungslärmkarten Gesamtstraßenverkehr tags / nachts



Anlagenbezogener Immissionsschutz

Für den rückwärtigen Bereich der neu entstehenden Wohngebäude entlang der Brockeiche sind keine relevanten Beeinträchtigungen durch den Sportplatzlärm zu erwarten.

Entlang der Milser Straße wird lediglich eine Überplanung der vorhandenen Wohnlage, in einem Bereich, welcher vorher durch eine Innenbereichssatzung geregelt wurde, vorgenommen. Hier wird ein sparsames, am vorliegenden Bestand orientiertes Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung sowie die neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden keine neuen maßgeblichen Immissionsorte geschaffen.

6.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.9 Bodenschutz

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen (Prüfpflicht nach § 4 (2) LBodSchG). Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine bereits baulich genutzte Fläche handelt, die zum Teil versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

gungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ zu erwarten. Wegen seiner Lage ist der Standort im Siedlungsgefüge und der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur (äußere Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Aufgrund der genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, die für eine Um- und Neunutzung dieses gut erschlossenen Siedlungsbereiches sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohnprojektes erforderliche Inanspruchnahme noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

6.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knoche, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

8. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 32.250 m²
Flächen mit Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“	ca. 31.000 m ²
Flächen mit Nutzung „Private Verkehrsflächen“	ca. 1.250 m ²
Überbaubare Grundstücksflächen	ca. 12.300 m ²

Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten: ca. 60 WE / ggf. 1 Versorgungseinheit als Servicestützpunkt sowie ein auch für Dritte offenes Café.

Die Anzahl der Wohngebäude im Bestand beläuft sich für die EFH auf ca. 16 und für die MFH auf ca. 12. Zusätzlich sind auf den direkt angrenzenden östlichen Grundstücksflächen drei Einfamilienhäuser als Angebotsplanung vorgesehen.

10. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A16 „Brockeiche“ sollen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung 005 „Milser Feld“ ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

11. Finanzielle Auswirkungen

Die entstehenden Planungskosten werden anteilig von der BGW und der Stadt Bielefeld getragen. Der Kostenanteil der Stadt Bielefeld beläuft sich auf voraussichtlich 5.527,72 €, die vollständig vom Bauamt getragen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Ein Dreiecksvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzliche Wohneinheiten, die einen zusätzlichen Spielflächenbedarf auslösen. Dieser ist im weiteren Verfahren durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld zu ermitteln. Die Kosten für die Aufwertung einer Spielfläche in der Umgebung sind vom Investor zu tragen. Weitere unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Neuaufstellung des nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die technische Erschließung einschließlich der Herstellung des privaten Anliegerwohnweges wird vom Investor finanziert.

Bielefeld, im Oktober 2017