

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ - Begründung Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung

„Großes Feld“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung Dezember 2017

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 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 Boden, Gewässer, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 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 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
 - 5.4.1 Belange der sozialen Infrastruktur
 - 5.4.2 Belange des Verkehrs
 - 5.4.3 Belange des Immissionsschutzes
 - 5.4.4 Belange des Klimas
 - 5.4.5 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes
 - 5.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung
 - 5.4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 5.4.8 Belange von Freizeit und Erholung
 - 5.4.9 Belange der Wirtschaft
 - 5.4.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 und Planverfahren

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Bielefelder Osten im Bezirk Heepen – Stadtteil Oldentrup – am nordöstlichen Rand der dortigen Wohnsiedlung zwischen Hillegosser Straße im Osten und Oldentruper Straße im Süden. Die Flächen sind bislang durch den Ursprungsplan Nr. III/O7 „Großes Feld“ und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1976 überplant. Dieser weist die Flächen zwischen Stieghorster Bach im Westen und Hillegosser Straße im Osten als reines Wohngebiet aus. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans sieht hier eine verdichtete Bebauung aus mehreren Mehrfamilienhäusern im zentralen Bereich sowie darum angeordneten Reihenhäusern und vereinzelt Doppelhäusern im Norden vor. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind darüber hinaus in dieser verdichteten Siedlung mehrere Flächen für Stellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen im Ursprungsplan verteilt. Die Wohnsiedlung ist auf Grundlage der geltenden Festsetzungen seit langer Zeit umgesetzt.

Die zu überplanenden Flächen sind bislang im nördlichen Bereich als Fläche für Stellplätze sowie im Süden als Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Vor Ort umgesetzt sind hier nur im südlichen Bereich etwa 30 Garagen und eine Stellplatzfläche. Die angrenzende, fertig ausgebaute Lüneburger Straße, ist als öffentliche Straßen- und Wegefläche festgesetzt. Entlang der Hillegosser Straße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, eine direkte Anbindung für Kfz sowie auch für Fußgänger und Radfahrer an diese übergeordnete Straße ist im Ursprungsplan somit bislang nicht berücksichtigt. In der Örtlichkeit ist hier eine Verbindung durch eine Busspur sowie einen Fußweg gegeben.

Die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen (BGW) beabsichtigt auf den bisher nur teilweise für den ruhenden Verkehr genutzten Flächen im Norden der Lüneburger Straße zwei Wohngebäude zu errichten, wobei ein Gebäude für Wohnen im Sinne des „Bielefelder Modells“ geplant ist. Insgesamt sollen dort ca. 45 barrierefreie Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen nach dem Bielefelder Modell entstehen. Da diese Zielsetzung nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden kann, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zuge soll ebenfalls der Fußweg auf der Ostseite der Lüneburger Straße entlang der vorliegenden Planflächen fortgeführt werden. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten und darüber hinaus um die vorhandene Ein- und Ausfahrt für Busse entsprechend nachzuvollziehen, werden die an das Projekt angrenzenden Straßenparzellen in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich bildet den nordöstlichen Abschluss des bestehenden, reinen Wohngebiets im Übergang zwischen Siedlungsraum und i.W. landwirtschaftlichen Flächen im Norden und östlich der Hillegosser Straße. Der Planbereich befindet sich in einer innerörtlich günstigen Lage zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc. Der Ortskern von Oldentrup mit Einzelhandelseinrichtungen liegt rund 1 km westlich und ist auch zu Fuß bzw. mit Rad oder Bus gut zu erreichen. Die geplante Weiterentwicklung stellt eine intensiviertere Nutzung im bestehenden Siedlungskörper dar und ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich als sinnvoll anzusehen. Die Planung trägt im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Nutzung einer Restfläche zur Innenentwicklung bei.

Ein Planungserfordernis ist hier gegeben, um im Rahmen der städtischen Planungsziele eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung im Siedlungsbestand im Sinne einer „sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung“ vorzubereiten. Zur Mobilisierung der zum Teil baulich bereits genutzten Planfläche für eine Neubebauung anhand heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ notwendig. Mit Blick auf die Flächengröße, die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen

und da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden, ist dabei eine Aufstellung als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB möglich.

Dem Ursprungsplan liegen die Vorschriften der BauNVO 1968 zugrunde. Mit der vorliegenden Änderung wird für das Plangebiet die BauNVO 1990 als Grundlage eingeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 überplant einen nordöstlichen 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/O7 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

Die Bezirksvertretung Heepen und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 26.01.2017 und am 31.01.2017 über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 31.01.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 07.03.2017 in der Aula der Ernst-Hansen-Schule, Krähenwinkel 6 sowie durch die Möglichkeit, vom 27.02.2017 bis einschließlich zum 17.03.2017 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2017 um Stellungnahme bis zum 04.04.2017 gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in der Sitzung der BV Heepen am 14.09.2017 bzw. im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 19.09.2017 beraten sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 13.10.2017 bis einschließlich zum 13.11.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2017 um Stellungnahme bis zum 13.11.2017 gebeten.

2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet, im zum Stadtbezirk Heepen gehörenden Stadtteil Oldentrup. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,95 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen nördlich der Lüneburger Straße,
- im Westen durch Wohnbebauung westlich der Lüneburger Straße,
- im Osten durch einen begrünten Wall westlich der Hillegosser Straße und
- im Süden durch Wohnbebauung östlich der Lüneburger Straße.

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 südlich und westlich angrenzenden Flächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt. Nördlich und östlich schließen *allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* an, die durch die *Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* überlagert sind.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bielefeld ist der Bereich insgesamt als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der östlich angrenzende Wall ist als *Grünfläche* ausgewiesen. Im Südosten des Wohngebiets sind darüber hinaus zwei *Gemeinbedarfsflächen* mit den *Zweckbestimmungen Freizeiteinrichtung* und *Kindergarten* verzeichnet. Das Planvorhaben zur Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. III/O7, 1. Änderung** hat im Jahr 1976 Rechtskraft erlangt. Dieser setzt großflächig ein reines Wohngebiet (WR) fest. Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (s. *auch Abb. S. A 5*) sind bislang im nördlichen Bereich Flächen für Stellplätze sowie im Süden Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Lüneburger Straße im Westen ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen im Süden und Westen sind ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. III/O7, 1. Änderung überplant. Auf dieser Grundlage ist der heutige Wohnsiedlungsbereich bereits vor Jahren entwickelt worden. Die bestehende Bebauung im Umfeld entspricht daher mit einzelnen, lediglich eher geringen Abweichungen, z.B. in Bezug auf überbaubare Flächen, den rechtskräftigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**. **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete** und/oder **Schutzobjekte** bestehen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht. Gleiches gilt für **gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß **BNatSchG** bzw. **§ 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen** oder im **Biotopkataster NRW**¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Landschaftsplans „Bielefeld-Ost“ und dort mit dem Entwicklungsziel „Erhalt“ belegt. Konkrete Festsetzungen betreffen i.W. Maßnahmen entlang der Bachläufe im Umfeld. Darüber hinaus liegen die angrenzenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland (LSG-3917-0024). Des Weiteren sind mit dem Oldentruper Bach südlich Heepen (BK-3917-629) etwa 70 m östlich und der brachgefallenen Feuchtwiese am Stieghorster Bach (BK-3917-627) etwa 300 m nordwestlich zwei gesetzlich geschützte Biotope im näheren Umfeld vorhanden. Zum Oldentruper Bach bestehen durch den vorhandenen Wall und die daran angrenzende Hillegosser Straße keine räumlichen und funktionalen Bezüge. Die Feuchtwiese ist u.a. durch Wohnbebauungen und Erschließungsanlagen vom Plangebiet abgesetzt.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

3.4 Boden, Gewässer, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Gemäß **Bodenkarte NRW²** liegen im Plangebiet tiefgründige schluffige Lehmböden als Parabraunerden, z.T. Psseudogley-Braunerden und z.T. tiefgründig humos vor. Diese Böden sind durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe bis sehr hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit charakterisiert. Stellenweise kann eine schwache Staunässe im Oberboden auftreten.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³** treffen auf die vorliegenden Böden zu. Diese sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion sowie ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schützenswerte furchtbare Böden kartiert und mit der Schutzstufe 3 belegt. Angesichts der seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Überprägung sowie der bereits gegebenen Lage innerhalb des Siedlungsbestands ist davon auszugehen, dass die Böden stark anthropogen überprägt sind und dementsprechend ihre natürliche Funktion schon seit Langem nicht mehr einnehmen können.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Oldentruper Bach fließt östlich der Hillegosser Straße in etwa 70 m Entfernung. Etwa 270 m nordwestlich verläuft der Stieghorster Bach. Das Plangebiet selbst und auch das nahe Umfeld erfassen weder festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** noch **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Östlich wird das Plangebiet von der Altablagerung mit der Bezeichnung AA 004 tangiert. Es handelt sich hierbei um einen Lärmschutzwall, der mit Aushubboden aus den Kanal/Straßenbaumaßnahmen des angrenzenden Wohngebietes in den Jahren 1975/76 angefüllt wurde. Beeinträchtigungen gehen von dieser Altablagerung nicht aus. 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).

Konkrete Hinweise auf eine **Kampfmittelbelastung** liegen nach einer Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe nicht vor. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. 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.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld bisher 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).

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung differenziert dar. Im südlichen Teil befinden sich Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, die im Wesentlichen den benachbarten Mehrfamilienhäusern an der Lüneburger Straße 57-67 und Uelzener Straße 3-13 zugeordnet sind. Insgesamt sind dort knapp 80 Stellplätze untergebracht. Der Norden des Geltungsbereichs wird durch eine dichte Gehölzstruktur und eine innenliegende Grünfläche gebildet.

Die Erschließung der Planflächen erfolgt über die Lüneburger Straße. Von dieser führen insgesamt drei Zufahrten zu den Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen. Die Lüneburger Straße und die umliegenden Straßen werden überwiegend beidseitig von Fußwegen begleitet. Lediglich im Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs ist nur auf der Westseite der Lüneburger Straße bzw. nördlich der Bushaltestelle ein Fußweg angelegt. Die Lüneburger Straße bindet im Südwesten an die Oldentruper Straße an und dient als Sammelstraße für das gesamte Wohngebiet. Über diese ist die Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Der Anschluss an die Hillegosser Straße im Nordosten ist nur für den ÖPNV vorgesehen (Ein- und Ausfahrt für Busse). Im Süden des Plangebiets verläuft außerdem ein Fuß- und Radweg, der der Erschließung der anliegenden Gebäude Lüneburger Straße 70-76 dient. Dieser führt darüber hinaus entlang des begrünten Walls weiter nach Süden und bindet an das weitere innere Erschließungsnetz des Teilquartiers aus Reihenhäusern im Südosten der Lüneburger Straße an.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch die vorhandene Wohnsiedlung aus den 1970er bis 1980er Jahren im Süden und Westen. Das Quartier ist charakterisiert durch eine einheitliche Formensprache ausschließlich mit Flachdachbebauungen. I.W. befinden sich dort Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen. Untergeordnet sind auch Gebäudeabschnitte der zentralen Mehrfamilienhäuser mit teils vier bis fünf Vollgeschossen ausgebildet. Das Wohngebiet weist eine starke Durchgrünung insbesondere durch die Vor- und Hausgartennutzungen sowie den ausgeprägten Baumbestand vor allem im Bereich um die Mehrfamilienhäuser auf. Im Westen schließt es an einen Park um den Stieghorster Bach mit einer Teichanlage an. Größere zusammenhängende versiegelte Flächen bestehen in den Stellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen, die im Quartier verteilt liegen. Entlang der östlichen Grenze des Wohngebiets und auch des vorliegenden Plangebiets verläuft parallel zur Hillegosser Straße ein dicht bewachsener Lärmschutzwall. Dieser bildet eine klare Zäsur am Rande des Siedlungszusammenhangs.

Im Norden und Osten beginnt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen sowie teilweise auch zusammenhängenden Gehölzbeständen entlang des Oldentruper Bachs und des Stieghorsterbachs. Weiter im Osten, etwa 240 – 290 m vom Plangebiet abgesetzt, befindet sich zudem das „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof“, welches sich derzeit in der Bauphase befindet. Dem Plangebiet nächstgelegenen ist im dort geltenden Bebauungsplan Nr. III/O15 ein eingeschränktes Industriegebiet mit Gliederung nach IFSP festgesetzt.

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

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Wie in Kapitel 1 bereits benannt dient die Planung der inneren Weiterentwicklung der Wohnsiedlung nördlich der Oldentruper Straße und westlich der Hillegosser Straße. Durch das konkrete Projekt der BGW, hier einen Wohnkomplex für barrierefreies Wohnen im Sinne der Wohnform „Bielefelder Modell“ zu errichten, wird eine sinnvolle Nutzung von bisher zum Teil ungenutzten Flächen vorbereitet. Die Planung soll sich dabei verträglich in das bebaute Umfeld im Süden und Westen einfügen. Dementsprechend werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich überarbeitet und neu definiert. Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Beibehaltung des grundsätzlichen Quartierscharakters und Eröffnung einer gewissen Nutzungsmischung durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) anstelle des bisherigen reinen Wohngebiets (WR)
- Überplanung der bislang festgesetzten Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen durch Ausweisung von überbaubaren Flächen zur Ermöglichung von zwei Mehrfamilienhäusern
- Verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld durch gegliederte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Verbreiterung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche für die Weiterführung des Fußwegs auf der Ostseite der Lüneburger Straße
- Teilweise Erhalt und Neuausweisungen für Flächen für Stellplatzanlagen, dabei keine Flächen für Gemeinschaftsgaragen mehr
- Regelungen zur Stellplatzbegrünung und Anpflanzungen von Einzelbäumen auch als Ersatz für den bisher vorhandenen, künftig entfallenden Gehölzbestand.

Das städtebauliche Konzept sieht konkret zwei Gebäude vor, die sich insgesamt am baulichen Umfeld orientieren. Das südliche Wohnhaus ist als dreiteiliger Gebäudekörper in gespiegelter L-Form öffnend zur Lüneburger Straße vorgesehen. Dabei sind die einzelnen Abschnitte durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Höhen gegliedert. Der südliche Gebäudeteil in nördlicher Nachbarschaft der vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung im südöstlichen Teilquartier an der Lüneburger Straße ist in Ost-West-Ausrichtung ebenfalls mit zwei Vollgeschossen geplant. Der mittlere Gebäudeteil wird im rückwärtigen Bereich parallel zur Lüneburger Straße angeordnet und ist mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Daran schließt im Norden ein untergeordneter dreigeschossiger Abschnitt an. Der zweite Gebäudekörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll gegenüber der bestehenden, zweigeschossigen Wohnbebauung westlich der Lüneburger Straße auch mit zwei Vollgeschossen versehen werden. Die Planung sieht jeweils eine Flachdachbebauung vor, was den Gegebenheiten im gesamten städtebaulichen Umfeld entspricht. Zwischen den Gebäuden sowie entlang der Lüneburger Straße werden neue Stellplätze angelegt. Die vorhandene Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets wird vollständig erhalten. Die Freibereiche werden insgesamt durchgrünt und nur durch die notwendigen Wegeverbindungen durchzogen.

Mit dieser baulichen Struktur wird insgesamt eine Ausrichtung der künftigen Wohnräume nach Westen/teils Nordwesten und teils nach Süden erreicht. Neben den damit verbundenen Vorteilen für die Wohnqualität und die Nutzung der Sonnenenergie kann damit ein „schalltechnischer Rücken“ in Richtung Osten aufgebaut werden. Auf diese Weise wird auch auf die hier unterschiedlich nahe gelegenen, emittierenden Bereiche der Hillegosser Straße sowie der rd. 240 m bis 290 m entfernt gelegenen Flächen eines eingeschränkten Industriegebiets innerhalb des Gewerbegebiets Niedermeyers Hof (B-Plan Nr. III/O15) eingegangen.

Zwei Reihen der südlich gelegenen Stellplatzanlage (31 von 49 Stellplätzen) bleiben erhalten. Die durch die Planung wegfallenden Garagen sollen wie bereits erwähnt durch eine größere, neue Stellplatzfläche zwischen den Gebäuden mit etwa 15 Stellplätzen sowie weitere 15 Stellplätze entlang der Lüneburger Straße ausgeglichen werden. Planungsrechtlich ergeben sich hier i.W. keine räumlichen Ausweitungen vorhandener Stellplatzflächen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan, der für das Plangebiet eine deutlich größere Stellplatzfläche festsetzt.

Darüber hinaus hat die BGW im Vorfeld der Planaufstellung in den Straßenräumen der Soltauer Straße und der Uelzener Straße außerhalb des Plangebiets Flächen identifiziert, die für die Anlage weiterer Stellplätze in Frage kommen. Dabei wurde auf sinnvolle Zuordnungen zu bestehenden Garten- und Eingangsbereichen sowie eine möglichst weitgehende Schonung des vorhandenen Baumbestands geachtet. Die Überlegungen sind im Vorfeld politisch beraten und abgestimmt worden, im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden vertragliche Regelungen bis zum Satzungsbeschluss getroffen.



Gestaltungsplan auf Grundlage des Lageplans „Neubau eines Wohnhauses Lüneburger Straße“, SAI-Streich GmbH, Stand Juli 2017

Der verkehrliche Anschluss ist im bestehenden Wohnsiedlungsbereich durch die Lage an der Lüneburger Straße gegeben. Die vorhandenen Bushaltestellen „Soltauer Straße“ im nordwestlichen Teil des Plangebiets bzw. im Südwesten direkt angrenzend an das Plangebiet bieten sowohl im Bestand, wie auch künftig einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 „Großes Feld“ sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Neuordnung im Siedlungsbestand in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander getroffen werden.

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

a) Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll eine Erweiterung des Wohnangebots im bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht werden. Im konkret bekannten Projekt steht dabei senioren- und behinderten-gerechtes Wohnen im Vordergrund. Unter anderem liegt der Fokus auf möglichst selbstbestimmten Wohnen und der Unterbringung des „Bielefelder Modells“. Daher sind auch weitere Nutzungen rund um das Wohnen denkbar. Um eine gewissen Flexibilität und Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen zu erlauben wird hier ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll gegenüber der Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO aus dem Ursprungsplan ausdrücklich angeboten werden. Insgesamt bleibt der Quartierscharakter dadurch weiterhin gewahrt.

Das Plangebiet soll somit auch künftig vorrangig dem Wohnen dienen und den Wohncharakter des gesamten Gebiets aufrechterhalten. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets werden im Vergleich zum Ursprungsplan der auf Grundlage der damals gültigen BauNVO 68 ein reines Wohngebiet festsetzte weitere Nutzungsspielräume ermöglicht. Demnach sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese können sich sinnvoll in den Gebietscharakter einfügen und würden diesen nicht nachteilig beeinflussen. Zudem sind vor allem Anlagen für soziale Zwecke z.B. in Kombination mit dem alten- und behindertengerechten Wohnen denkbar und entsprechen insgesamt dem Wohncharakter des Quartiers.

Ausnahmsweise können zudem Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, die bspw. mit Senioren- und Behinderteneinrichtungen in Verbindungen stehen könnten und ebenfalls den Wohncharakter nicht nachteilig beeinflussen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

b) Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Bebauung soll sich verträglich in den Siedlungsbestand einbinden. Daher orientieren sich die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung i.W. an den Vorgaben des Ursprungsplans sowie dem bestehenden baulichen Umfeld. Insgesamt wird eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung vorbereitet.

Der Ursprungsplan trifft überwiegend keine konkreten Festsetzungen zu Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ Die grundlegenden Maße für die Hauptnutzungen (= Wohngebäude) sind dort bisher i.W. über die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit differenzierten Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Anhand heute üblicher Vorgehensweise und für eine möglichst gute Lesbarkeit und Nach-

vollziehbarkeit der Planung werden im Änderungsbereich nun auch konkrete Vorgaben zur GRZ und GFZ getroffen.

Die zentralen Regelungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Hauptnutzungen (= Wohngebäude) schöpfen diese GRZ im Änderungsbereich jeweils nicht aus. Jedoch ist zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs, für Zugänge und Zuwegungen sowie für die allgemeine Freiraumgestaltung mit einem nennenswerten Versiegelungsbedarf zu rechnen. Da nach § 19(4) der BauNVO 68 Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, war bislang über die festgesetzte GRZ hinaus eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen etc. möglich. Durch die nun der Planung zu Grunde zu legende BauNVO 90, nach deren § 19(4) die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen etc. nur um maximal 50% überschritten werden darf, wird daher mit der festgesetzten GRZ von 0,4 ein Gesamtversiegelungsgrad einschließlich Nebenanlagen etc. von höchstens 60 % ermöglicht. Dies wird vor dem Hintergrund des Planungsziels zur intensivierten, möglichst effektiven Ausnutzung des vorhandenen Siedlungsbereichs als sinnvoll und vertretbar angesehen.
- Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse nehmen differenziert Bezug auf die vorhandenen Geschossigkeiten im Umfeld. Der nördlich ermöglichte Baukörper soll gegenüber der zweigeschossigen Reihen- und Doppelhausbebauung im Nordwesten der Lüneburger Straße (Hausnummern 71 bis 89) daher ebenfalls maximal mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Gleiches gilt für den südlichen Schenkel des L-förmigen neuen Baufelds im Süden des Änderungsgebiets gegenüber der Reihenhausbebauung Lüneburger Straße 70 bis 76. Die weiteren Abschnitte des L-förmigen Baufelds, die sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Nord-Südausrichtung parallel zur Straße und dem Wall anordnen, werden mit einer abgestuften Geschossigkeit von bis zu drei Vollgeschossen im nördlichsten Abschnitt und bis zu vier Vollgeschossen im zentralen Bereich in das Umfeld eingebunden.
- Entsprechend der abgestuften Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse wird auch die Geschossflächenzahl GFZ differenziert für den Nord- und Südteil mit einer Abstufung auf 0,7 im Norden und 1,1 im Süden definiert. Demnach wird jeweils das zulässige Höchstmaß nach Baunutzungsverordnung unterschritten. Die geplante gegliederte Bebauung wie auch das entsprechende konkret bekannte Projekt können in dem Rahmen sinnvoll umgesetzt werden. Diese Festsetzungen unterstützen im Zusammenspiel mit den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen die Einbindung in das Umfeld und somit ein harmonisches Siedlungsbild.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird jeweils als maximale Gesamthöhe (GHmax) ebenfalls differenziert festgesetzt, um in Kombination mit den Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl eine Anlehnung an die baulichen Höhen im Umfeld zu sichern. Die maximale Gesamthöhe wird dabei im Norden und Süden, jeweils in direkter Nachbarschaft der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung, auf 7,5 m begrenzt. Der nördliche Teil des L-förmigen Baufelds kann zur Ausbildung von drei Vollgeschossen eine maximale Höhe von 10,5 m erreichen. Der mittlere Teil darf zur Ermöglichung einer viergeschossigen Bebauung bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 13,5 m errichtet werden. Diese Höhenausprägung wird im zentralen, rückwärtigen Bereich als vertretbar angesehen. Sie wird auch im Gesamtquartier als vertretbar angesehen, wo bereits durch die Ursprungsplanung auf der Westseite der Lüneburger Straße eine überwiegend drei- bis fünfgeschossige, teils bis zu sechsgeschossige Bebauung zugelassen sind. Die vor Ort umgesetzten Gebäude weisen hier überwiegend drei und rückwärtig entlang der Uelzener Straße vier Vollgeschosse auf. Nur untergeordnete Gebäudeteile weisen fünf Geschosse auf. Die festgesetzten maximalen Gesamthöhen ermöglichen bei sinnvollen Geschosshöhen sowie unter Berücksichtigung eines Sockels und einer Attikaausbildung

die Ausschöpfung der jeweils geplanten Geschossigkeiten mit einem angemessenen Spielraum.

- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Straße im ausgebautem Zustand, hier Lüneburger Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Da die Lüneburger Straße bereits endausgebaut ist, wird diese Bestimmung des Bezugspunkts als ausreichend definiert angesehen. Die geplante Ergänzung der Lüneburger Straße um einen 2 m breiten Gehweg auch auf der Ostseite wird die örtliche Höhensituation dabei evtl. beeinflussen. Da aber bereits durchgängig Bordanlagen mit einer Höhe von ca. 20 cm entlang der Fahrbahn existieren und diese Bordhöhen nach Anlage des Gehwegs in etwa im selben Umfang liegen werden, werden nur geringfügige Auswirkungen erwartet. Die unteren und oberen Bezugspunkte werden hier somit trotzdem für jedes Baugrundstück als ausreichend verlässlich ableitbar angesehen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und weitere planungsrechtliche Vorgaben

- Durch die künftigen Festsetzungen der Baugrenzen werden auf Grundlage des Plankonzepts ein spiegelbildlich L-förmiger Gebäudekörper im Süden sowie ein länglicher Gebäudekörper im Norden vorbereitet. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichert die geplante städtebauliche Konzeption und unterstützt die verträgliche Einbindung in die baulichen Strukturen im Umfeld. Zudem werden leichte Spielräume bei der Ausgestaltung der Baukörper gewährt. Im Osten grenzt die Baugrenze bis auf 1,50 m an den Wall, der im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Da der Wall nicht öffentlich gewidmet ist, ist die Eintragung einer Abstandsflächen-Baulast erforderlich, um die Unterschreitung der Abstandsfläche zu legitimieren.
- Entsprechend der baulichen Verhältnisse im bestehenden Gesamtquartier wird abschnittsweise sowie entlang der Straßen eine Bebauung mit Grenzabständen vorgesehen. Beide Baufelder sind in ihrer Nord-Südausdehnung länger als 50 m. Hier erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung als abweichende Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise, jedoch mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m. Somit wird ausreichender Spielraum für die Umsetzung der Wohngebäude sichergestellt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen sind im Übrigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.
- Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine eindeutige Regelung der Anordnung der Stellplatzflächen zwischen den Gebäuden, im Süden des Geltungsbereichs sowie entlang der Lüneburger Straße zu treffen. Zur Freihaltung des Straßenraums müssen darüber hinaus Carports einen Abstand von 5 m zur Lüneburger Straße einhalten. Da es vorgesehen ist, einen hohen Gestaltungsanspruch zu realisieren und darüber hinaus die Einbindung des neu geplanten Quartiers in die benachbarten bestehenden Wohnbaustrukturen durch einen offenen Charakter der Außenwohnbereiche unterstützt werden soll, sollen die erforderlichen Stellplätze auf diesem schmalen Grundstück lediglich in einem offenen Charakter umgesetzt werden können. Dies entspricht auch den vorhandenen Strukturen im Wohnbaubestand entlang der Lüneburger Straße. Aus den genannten Gründen werden Garagen innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen.
- Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen werden im Vorgartenbereich nicht zugelassen. Ausgenommen bleiben bedarfsgerecht lediglich Abfallbehälterplätze. Mit den Regelungen wird gewährleistet, dass in Richtung des öffentlichen Raums großzügig wirkende Freiflächen vor und zwischen den Gebäudekörpern verbleiben und somit die Wohnumfeldqualität gestärkt wird.

d) Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sollen wesentliche örtliche Bauvorschriften zur weiteren Sicherung der stadträumlichen Planungsziele aufgenommen werden. Mit Blick auf die Quartiersgestaltung und die Nachbarschaft werden grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds getroffen. Es soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein ablesbarer Quartiercharakter erreicht werden. Die Festsetzungen zur Baugestaltung sollen die architektonische Grundformensprache für die weitere Ausnutzung des vorhandenen Wohngebiets regeln, ohne jedoch die gestalterischen Spielräume des Bauherrn zu sehr einzuschränken.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu.

- Das Plangebiet liegt in einem Wohnquartier mit ausschließlich Flachdachbauten unterschiedlichen Volumens aus den 1970er/1980er Jahren. Dementsprechend wird auch für die Planflächen ausschließlich das Flachdach als Dachform vorgegeben.
- Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie Dachbegrünungen auf den Dächern sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig und wünschenswert. Um eine klare optische Wirkung der Dachabschlüsse in das Straßenbild zu sichern, dürfen Solaranlagen dabei eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und müssen um 2,0 m von der Dachkante zurückspringen. Damit wird eine nachteilige Wirkung in den öffentlichen Raum vermieden.
- Für die Dächer der geplanten Neubauten ist eine extensive Dachbegrünung mit einer 8cm starken Vegetationsschicht in Teilbereichen, sofern diese nicht für gebäudetechnische Dachaufbauten oder -einbauten genutzt werden, empfehlenswert. Im Zuge von baurechtlichen Antragsverfahren sind Teilrealisierungen zu prüfen. Das Umweltamt 360.22 ist zu beteiligen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen und mit Bezug auf die relativ einheitliche Ausprägung im städtebaulichen Umfeld werden Festsetzungen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden für die Hauptgebäude getroffen. Diese Vorgaben tragen zur baugestalterischen Einbindung in das Umfeld sowie zu einer relativ einheitlichen und harmonischen Gestaltung der Neubauten bei. Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind Putz und Trespaplatten in weißen und hellen Gelb- und Grautönungen zu verwenden. Untergeordnete Bauteile können in hellgrauen bis graubeigen Tönen und Balkon-Elemente in beigen bis graubraunen Farbtönen ausgeführt werden. Dunklere Farbtönungen werden im Sinne der Akzentgebung auf maximal 30 % je Fassadenseite beschränkt.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen bspw. unmaßstäblich hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Daher wird die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 0,80 m begrenzt.

e) Grünordnung

Das Plangebiet weist im nördlichen Bereich bisher üppige Grünstrukturen mit Laubgehölzen und einer inneren, größeren Rasenfläche auf. Im Bereich der auf Grundlage der Ursprungsplanung tatsächlich umgesetzten, i.W. versiegelten Garagen- und Stellplatzanlagen, stocken einzelne Laubbäume und Heckenstrukturen hauptsächlich in den Randbereichen entlang der Lüneburger Straße und als nördliche und südliche Abgrenzung. Durch die Planung wird eine voraussichtlich vollständige Beseitigung der bisherigen Grünstrukturen auf den nördlichen Teilflächen vorbereitet. Im Zuge der Bauarbeiten soll geprüft werden, ob ggf. einzelne Gehölze erhalten bleiben können.

Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse entsprechen hier nicht dem geltenden Bebauungsplan. Dieser ließe im gesamten Änderungsbereich, auch im nördlichen Teil, eine weitaus höhere Versiegelung bzw. auf Grundlage der BauNVO 68 letztlich sogar eine Vollversiegelung zu. Grünordnerische oder landschaftspflegerische Festsetzungen sind darin für die Flächen des Wohngebiets selbst nicht enthalten. Lediglich die randlichen Bereiche entlang von Oldentruper und Hillegosser Straße sind dort als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang des Änderungsbereichs sind hier dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Wallanlagen vorhanden.

Für eine auch künftige Durchgrünung des Plangebiets und zur optischen Gliederung der versiegelten Stellplatzflächen werden Bepflanzungsvorschriften als Teil der örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese zielen darüber hinaus auf eine Wahrung der Wohnumfeldqualität ab. So soll je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Dabei werden die Baumpflanzungen wie im Gestaltungsplan abgebildet, entlang der Lüneburger Straße zwischen den Stellplätzen und auf der nördlichen Stellplatzfläche direkt angrenzend an die Stellplätze angepflanzt. Somit wird ein Wegfall notwendiger Stellplätze vermieden, wobei weiterhin eine Durchgrünung erreicht wird.

Bei einem mit dem zuständigen Amt abgestimmten Gestaltungskonzept können abweichend auch z.B. begrünte Pergolen oder Carports mit Dachbegrünung zugelassen werden, wenn der Raum für die Einfügung von Bäumen nicht ausreicht. Auch solche Maßnahmen können wirksam zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Des Weiteren sind Standplätze für Abfallbehälter, die bspw. im Vorgartenbereich errichtet werden dürfen, mit standortgerechten Laubgehölzen oder einer Kombination mit Holz- und sonstigen Rankgerüsten einzugrünen, was ebenfalls zur Durchgrünung beiträgt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebiets in Richtung des freien Landschaftsraums ist im Norden im Bereich der Verkehrsfläche eine Baumreihe vorgesehen. In diesem Bereich sind mindestens fünf Laubbäume anzupflanzen.

5.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Nach § 55 WHG soll **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) hat für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Die geplante Bebauung entlang der Lüneburger Straße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 8/24. Für die Einleitung in den Stieghorster Bach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld bis zum 30.09.2018. In der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde die Fläche der 2. Änderung bereits als Baufläche berücksichtigt.

Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in den vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers kann nach Stellungnahme des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung als

Wohngebiet nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss. In dem bestehenden Gebiet sind keine Produktionsbetriebe vorhanden. Im gesamten Einzugsgebiet ist lediglich ein schwacher KFZ-Verkehr vorhanden. Parkplätze mit häufiger Frequentierung und abflusswirksame Lagerflächen bestehen dort ebenfalls nicht.

Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Schmutzwasserkanälen erforderlich. Im Süden wird der Achsabstand des Schmutzwasserkanals im vorhandenen Fuß- und Radweg von 2,5 m zur Straßengrenze unterschritten. Zur Sicherung wird daher ein 1 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld auf dem Flurstück 1689 eingetragen.

b) Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc. wird durch Anbindung an die bestehende Infrastruktur sichergestellt. Entsprechende Anschlussarbeiten sind im Rahmen des Ausbaus zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet auf Höhe der Soltauer Straße durch ein 1000 Volt Elt-Versorgungskabel gequert wird. Vor Beginn der Bauarbeiten muss dieses im Bereich der Lüneburger Straße abgetrennt werden.

Zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen ist in Bezug auf Baumpflanzungen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu verfahren. Dies regelt die Abstände zwischen Baumstandorten und Außenhaut von Versorgungsanlagen und ggf. Schutzmaßnahmen, die durchzuführen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung wie im Umfeld erfolgen kann. Dabei muss eine satzungsgemäße Abfallentsorgung möglich sein.

c) Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH kann für die Neubauten des Projekts empfohlen werden, die Raumwärmeversorgung durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell sicherzustellen. Dabei ist zu prüfen, ob die geologischen Rahmenbedingungen eine Realisierung zulassen.

d) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden und neu geplanten Straßen/Wege zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW-Arbeitsblatts W 405 ist auch für die hinzukommende Bebauung eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung innerhalb des erschlossenen und bebauten Gebiets sind bislang nicht bekannt.

e) Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung bei außergewöhnlichen Regenereignissen oder bei unvorhersehbaren 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:

Erdgeschossböden 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 oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

5.4 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

5.4.1 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Planung der BGW sieht in den zwei Gebäudekörpern insgesamt ca. 45 barrierefreie Wohnungen vor, wovon 30 für das Konzept des „Bielefelder Modells“ vorgesehen sind. Da die Wohnungen vorrangig für ältere Menschen bestimmt sind, werden keine Auswirkungen auf die Kapazitäten der umliegenden Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung erwartet.

Öffentliche Spielflächen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Eine bestehende Rasenfläche im Norden wurde zum Spielen genutzt. Diese wurde nach Erfahrungen des Vorhabenträgers aber nicht mehr gut angenommen. Im nahen Umfeld im Westen sind um den Teich weitere Spiel- und Sportanlagen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Grundsätzlich werden durch die Planungen eines allgemeinen Wohngebiets Spielflächenbedarfe ausgelöst. Diese belaufen sich im vorliegenden Fall bei etwa 378 m². Da jedoch Wohnungen für altersgerechtes Wohnen im Sinne des Bielefelder Modells geplant sind, ist z.Z. nicht davon auszugehen, dass real neue Spielflächenbedarfe entstehen werden. Bei einer möglichen zukünftigen Umnutzung der Wohnungen für ältere Menschen für andere Nutzergruppen im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets ist der genannte Spielplatzbedarf zu decken. Im Fall der Umnutzung ist die Deckung des Spielplatzbedarfs mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen. Die Kosten für eine Abstandszahlung für Spielflächen belaufen sich auf 772,72 € je Wohnung. Die Stadt wird den neu entstehenden Bedarf durch eine erhebliche Aufwertung des westlich des Plangebietes im Grünzug Oldentruper Park gelegenen Spielplatzes mit der Pflegenummer 34069 decken.

Das Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird aufgrund der Planung bisher nicht gesehen.

5.4.2 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung vorbereitet und ist insgesamt umgesetzt. Sie erfolgt auch für den Änderungsbereich wie bisher über die westlich des Plangebiets verlaufende Lüneburger Straße. Eine direkte Anbindung der Lüneburger Straße an die Hillegosser Straße im Nordosten ist weiterhin nur für den ÖPNV vorgesehen. Daher wird die bestehende Ein- und Ausfahrt für Busse als entsprechende öffentliche Ver-

kehrfläche besonderer Zweckbestimmung in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen wird angesichts der zu erwartenden Anzahl der neuen Wohneinheiten sowie deren Nutzung durch vorrangig ältere Menschen nicht erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass der hinzukommende Verkehr von den vorhandenen Straßen gut aufgenommen werden kann.

Durch die Planung werden die vorhandenen Sammelgaragen im Süden überplant. Dadurch entfallen 30 Garagen. Von der dort vorhandenen Stellplatzanlage mit 49 Stellplätzen bleiben zwei Reihen mit insgesamt 31 Stellplätzen komplett erhalten. Der Wegfall der Garagen soll anteilig durch 15 neue Stellplätze im zentralen Bereich zwischen den Gebäuden sowie 15 weitere Stellplätze entlang der Lüneburger Straße ersetzt werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze in den umliegenden Straßen auf Grundstücken der BGW vorgesehen. Ein Teil dieser Stellplätze soll bereits mit der Umsetzung der Vorhabenplanung hergestellt werden. Die übrigen möglichen Stellplätze sollen in Abhängigkeit vom tatsächlich nach der Umsetzung des Projekts vorhandenen Stellplatzbedarf errichtet werden. Hierzu werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und der BGW getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist im Süden eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorhanden, es handelt sich einerseits um die Erschließung des Reihenhauses Lüneburger Straße 70 bis 76, andererseits erfolgt in Richtung Süden ergänzend eine innere Verbindung mit den Erschließungswegen des zweigeschossigen Teilquartiers im Südosten der Lüneburger Straße insgesamt. Auf der Ostseite der Lüneburger Straße ist im Bereich des Plangebiets bisher kein ausreichend breiter, durchgängiger Gehweg vorhanden. Dieser endet bislang südlich des Plangebiets, darauf folgt nach Norden nur teilweise ein schmaler, gepflasterter Bereich im direkten Anschluss an die Bordanlage der Fahrbahn (etwa 1,0 m, weiter nördlich nur etwa 0,5 m Breite). Im Zusammenhang mit der ergänzend ermöglichten Wohnbebauung soll auch eine Fortführung des Gehwegs auf der Ostseite der Lüneburger Straße mit einer Breite von 2,0 m erfolgen, um den Fußgängerverkehr analog zu den Gegebenheiten im sonstigen Gesamtquartier sinnvoll entlang der Straße zu führen. Damit soll auch die fußläufige Erreichbarkeit des Bushaltepunkts im Nordosten der Lüneburger Straße entsprechend verbessert werden. Dort kann darüber hinaus an die bereits bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Hillegosser Straße sinnvoll angeknüpft werden. Der erforderliche Flächenbedarf für den Gehweg wird durch Ausweitung der Straßenverkehrsfläche in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gesichert.

Das bestehende Wohngebiet ist über die Haltestelle Soltauer Straße barrierefrei an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle in Richtung Norden befindet sich nördlich der zu überplanenden Fläche am Fahrbahnrand, die Haltestelle in Richtung Süden befindet sich südlich der zu überplanenden Fläche ebenfalls am Fahrbahnrand. Tagsüber verkehrt hier tagsüber bis ca. 20 Uhr die Linie 33 im 30-Minuten Takt und gewährleistet die Verbindung zu den Ortskernen von Oldentrup und Stieghorst und dem Bahnhof Oldentrup im Süden und Heepen im Norden sowie direkte Anschlüsse zur Stadtbahn an den Haltestellen Stieghorst Zentrum und Sieker. Über die Stadtbahn bestehen dann Verbindungen zur Innenstadt und dem Hauptbahnhof Bielefeld. Zu Schulzeiten wird die Haltestelle noch durch die Linie 133 angefahren. In den Abendstunden ersetzt ein AnrufSammelTaxi die Linie 33; in den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Nachtbuslinie N9.

Im Nordosten befindet sich die Bushaltestelle „Soltauer Straße“. Hier verkehren die Linienbusse Nr. 33 und 133 und gewährleisten im Halbstunden-Takt den direkten Anschluss an die Ortskerne von Oldentrup und Stieghorst sowie den Bahnhof Oldentrup als auch an die

Stadtbahnhaltestellen Stieghorst-Zentrum und Sieker. Über diese besteht eine Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof.

5.4.3 Belange des Immissionsschutzes

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

a) Straßenverkehr

Durch den Straßenverkehr aus der Lüneburger Straße als Wohnsammelstraße und der Hillegosser Straße als wichtiger Straße im städtischen Erschließungsnetz wirken randlich Immissionen auf das Plangebiet ein. Die Lärmbelastung im Nahbereich der Hillegosser Straße ist hoch (60-65 dB(A) / 50-55 dB(A) tags/nachts), im Nahbereich der Lüneburger Straße erhöht (55-60 dB(A) / 45-50 dB(A) tags/nachts). Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm werden demnach vor allem entlang der Hillegosser Straße überschritten. Die Lärmbelastung ist hier nicht als wohngebietstypisch anzusehen.

Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die hier insbesondere relevante Hillegosser Straße heran, als vorhandene Wohngrundstücke im Bestand. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von mindestens 20 m zur Fahrbahn der Hillegosser Straße. Der südliche 2-geschossige Gebäudekörper, der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden vorsieht, liegt in einem Abstand von über 40 m zur Hillegosser Straße. Aufgrund der Zweigeschossigkeit, der Entfernung zur Straße sowie des vorhandenen Walls wird dies für ausreichend angesehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen begünstigt zudem eine Umsetzung, die Wohn- und Schlafräume etc. vor allem nach Westen/teils Nordwesten orientiert. In der konkreten Projektplanung ist dies ebenfalls berücksichtigt. Dort sind i.W. Erschließungseinrichtungen (Laubengänge, Treppenhäuser) in Richtung Osten zur Hillegosser Straße ausgerichtet. Ebenfalls sind die Freiflächen auf der Westseite der Gebäude angeordnet. Insgesamt wird somit weiterhin davon ausgegangen, dass den Schallimmissionen durch architektonischen Selbstschutz begegnet werden kann. Aufgrund der bekannten Projektplanung sowie mit Blick auf den bestehenden Wall wird mit der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Konflikt vorbereitet. Auch aufgrund der heutigen Bautechnik ist von wohnverträglichen Verhältnissen in Bezug auf den Verkehrslärmschutz auszugehen.

b) Gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine relevanten gewerblichen Nutzungen bekannt. Etwa 240 m bis 290 m östlich beginnt das „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof“ (B-Plan Nr. III/O15), welches seit 2013 entwickelt wird. Von den Nutzungen des Gewerbegebiets werden Geräusch-Immissionen verursacht, die auf das Plangebiet einwirken. Die dem vorliegenden Plangebiet nächstgelegenen Flächen sind dort als eingeschränktes Industriegebiet mit Gliederung nach immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) festgesetzt. Demnach gelten im Norden IFSP von 70/50 db(A) tags/nachts und im Süden IFSP von 69/50 db(A) tags/nachts. Bei der Erarbeitung der schalltechnischen Gliederung des Bebauungsplans Nr. III/O15 sind Immissionsorte im Bereich der vorhandenen Wohngrundstück im Gesamtquartier um die Lüneburger Straße betrachtet worden. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den gewerblich/industriellen Nutzungen wurde nach Rück-

sprache mit dem zuständigen Fachamt eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellt. Diese untersucht die Geräusch-Immissionen, die sich aufgrund der dort festgesetzten Lärmkontingentierung auf das vorliegende Plangebiet ergeben.

Die IFSP stellen die maximalen Emissionen dar, die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. III/O15 verursacht werden können, auch wenn einzelne Gewerbe- und Industriebetriebe ihre jeweiligen Immissionskontingente nicht voll ausschöpfen oder Teilflächen derzeit noch nicht genutzt werden.

Auf Grundlage der IFSP hat der Gutachter EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Aus den Berechnungen geht hervor, dass an den geplanten Wohngebäuden tags Geräusch-Immissionen von 51 dB(A) bis 54 dB(A) und nachts von 36 dB(A) bis 38 dB(A) zu verzeichnen sind. Demnach werden Immissionsrichtwerte sowohl der DIN 18005 als auch der TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ebenfalls wird festgestellt, dass keine Spitzenpegel über dem zulässigen Rahmen zu erwarten sind.

c) Landwirtschaft

Die nördlich und nordöstlich benachbarten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerflächen, genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der bestehenden Wohnbebauung im Westen sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit bisher nicht anzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsimmis-sionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Siedlungsbestand belastet wird. Weiterer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen.

d) Sonstige Immissionen

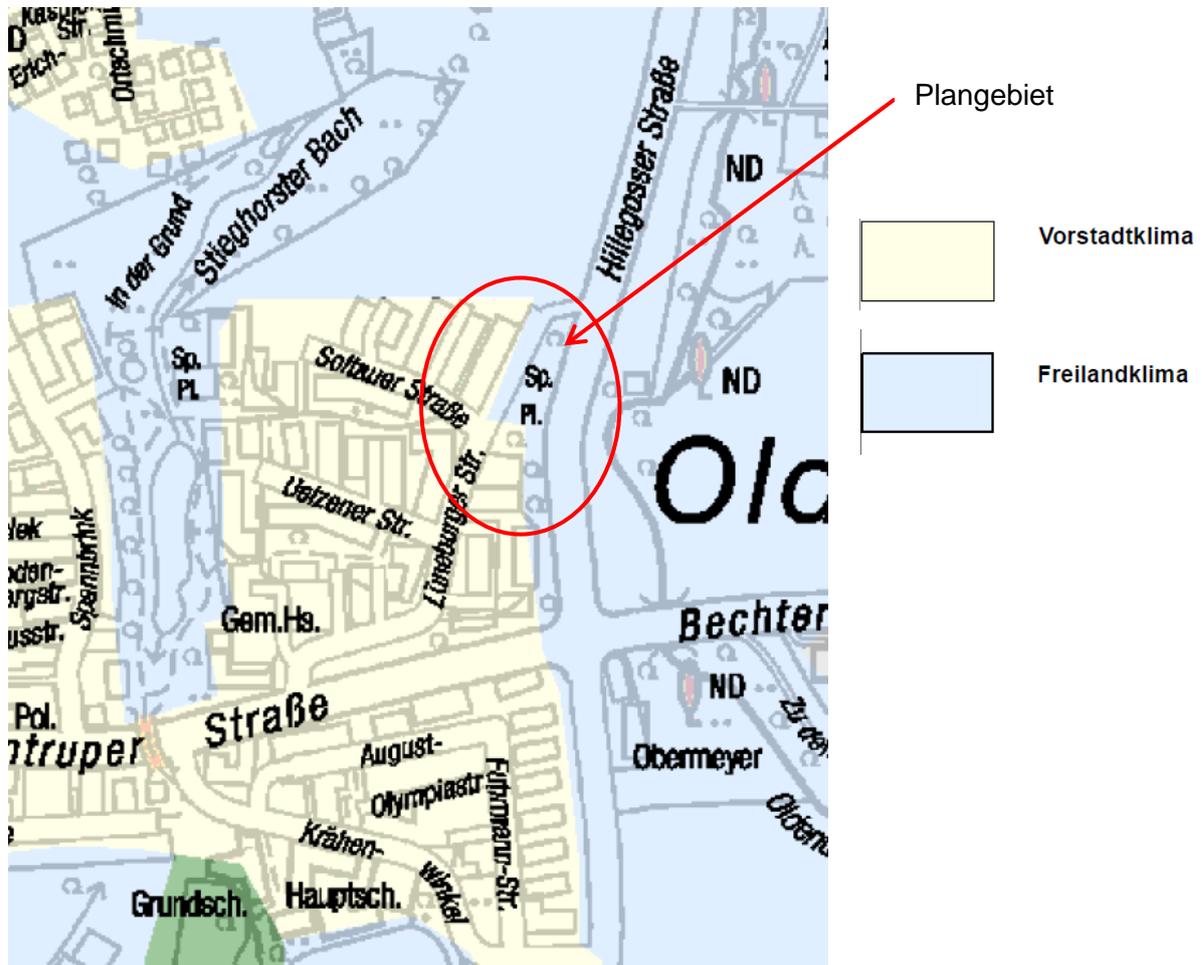
Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Zudem gibt es keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung deren „Achtungsabstände“ sich in das Plangebiet erstrecken. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

5.4.4 Belange des Klimas

Das Plangebiet ist insgesamt gering klimaempfindlich und liegt außerhalb stadtklima-relevanter Durchlüftungsbahnen und innerstädtischer Wärmebelastungsgebiete. Wie aus untenstehender Klimatopkarte ersichtlich, handelt es sich hier um ein Vorstadt- bzw. im nördlichen Bereich sogar Freilandklima. Eine bedeutende ortsklimatische Funktion dieser Flächen ist nicht erkennbar. Aufgrund der Lage unmittelbar am Stadtrand, der sehr begünstigten bodennahen und übergeordneten Belüftung ist die thermische Ausgleichswirkung für die mikro- und bioklimatische Situation im westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestand hoch. Mit der geplanten baulichen Ergänzung durch zwei Wohngebäude im bereits seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich wird der bestehende durchgrünte wohngebiets-typische Charakter insgesamt aufrechterhalten. Da der vorgenannte hoch klimaempfindliche

⁴ AKUS GmbH (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O/ „Großes Feld“ der Stadt Bielefeld, Bielefeld, 10.03.2017.

Bereich eine kleine randliche Teilfläche eines nach Norden großflächig zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes bildet, kann eine Bebauung hier akzeptiert werden.



Auszug aus Klimatopkarte Bielefeld, Stand 2015

Zur weiteren Verbesserung der klimatischen Situation des Plangebiets wird eine Begrünung der Dächer empfohlen. Dachbegrünungen haben zum einen positive Auswirkungen auf das Gebäudeklima bspw. als natürliche Dämmschicht mit Kühleffekt im Sommer und Wärmedämmung im Winter, als auch auf die Niederschlagswasserentwässerung, da der Niederschlag auf den begrüneten Dachflächen verdunsten kann. Darüber hinaus trägt die Kombination von begrüneten Dächern und PV-Anlagen zur Erhöhung des Wirkungsgrades der Solaranlage bei.

Zur Minderung von Flächenaufheizungen wird aus klimatischer Sicht darüber hinaus die Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen aus beispielweise Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen empfohlen. Dies mindert den Versiegelungsgrad und ermöglicht ebenfalls eine teilweise Versickerung der Niederschläge. Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine werden im vorliegenden Plangebiet jedoch eher problematisch gesehen, da die örtlichen Bodenverhältnisse nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Luftreinhaltung

Die Luftschadstoffsituation wird maßgeblich durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende Lüneburger Straße und die Hillegosser Straße im Osten bestimmt. Unter Berücksichtigung der günstigen Luftaustauschbedingungen durch die angrenzenden

Freiflächen (nordöstlich) sowie der Stadtrandlage des Plangebietes mit geringerer Vorbelastung sind problematische Immissionsbelastungen durch Kfz-Verkehre auszuschließen. Durch das Vorhaben werden keine wesentlichen Veränderungen der Immissionsbelastung erwartet, da auch weiterhin von einer ausreichenden Durchlüftung bei Planumsetzung auszugehen ist und planbedingte Mehrverkehre aufgrund der Nutzung (senioren- und behindertengerechtes Wohnen) nachrangig zu bewerten sind.

5.4.5 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes und des Bodenschutzes

Die Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden nach bisheriger Kenntnis nicht berührt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Mit dem Bebauungsplan wird durch Fortentwicklung einer z.T. minder genutzten Restfläche im Siedlungsbestand eine sinnvolle innere Ergänzung des Siedlungszusammenhangs vorbereitet. Angesichts der innerörtlichen Lage ermöglicht die Planung zudem die ergänzende Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen, auch die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit entsprechenden Neuversiegelungen kann gemindert werden. Somit trägt die Stadt mit der vorliegenden Planung dem Ziel der Innenentwicklung und dem Gebot zum sparsamen Flächenverbrauch gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung somit auch unter Berücksichtigung der kartierten Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/O7 als angemessen und verträglich bewertet.

In der Planungsfläche befindet sich ein Baum bestandener Wall. Dieser ist im Rahmen der Baufeldräumung ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz und Eingriffsregelung

a) Heutige Nutzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O7

Das Plangebiet selbst ist im südlichen Bereich durch Garagen und Stellplatzanlagen versiegelt und im Westen und Süden von Bebauung umgeben. Üppige Grünstrukturen und Freiflächen sind im Norden der Planflächen vorzufinden. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der Grünstrukturen ist nicht zu erkennen. Konkrete Regelungen zum Erhalt oder zur Entwicklung der vorhandenen Strukturen sind bislang nicht vorgesehen. Die Neuplanung führt zu einer Bebauung der Flächen und einem insgesamt deutlich erhöhtem Versiegelungsgrad, als der Bestand. Der Ursprungsplan mit Stand seiner 1. Änderung hat auf Grundlage der bisher geltenden BauNVO 68 jedoch bereits eine Vollversiegelung zugelassen. Daher wird der planungsrechtlich vorbereitete Versiegelungsgrad nicht erhöht.

b) Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie

großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben⁵.

Nach dieser Liste sind für den Quadrant 4 im Messtischblatt 3917 Bielefeld in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 4 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 21 Vogelarten (9 davon streng geschützt) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Durch die Planung wird eine tatsächliche Bebauung und Versiegelung der Flächen angestoßen. Aus Sicht des Artenschutzes besitzen die vorhandenen baulichen Anlagen der Garagen und die versiegelten Freiflächen im Süden nach derzeitiger Kenntnis keine ggf. relevante Bedeutung für Populationen der wild lebenden Tiere und der wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten. Die Grünstrukturen im Norden und im Bereich des östlich benachbarten begrünten Walls können jedoch einen Lebensraum ggf. auch für planungsrelevante Arten darstellen. Bislang liegen Erkenntnisse über das Vorkommen von Saatkrahen als besonders geschützte Art im Südwesten des Walls vor.

Daneben wurde im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets „Niedermeyers Hof“ im Frühjahr 2013 eine Artenschutzuntersuchung⁶ durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass zu diesem Zeitpunkt östlich der Hillegosser Straße, außerhalb des vorliegenden Plangebiets ein Brutrevier des Gartenbaumläufers bestand. Das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dem Umfeld sind bisher nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Straßen sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf den überplanten Flächen sind insbesondere die in Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Um das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie geeigneter Lebensraumstrukturen für solche Arten zu überprüfen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung⁷ für das Plangebiet durchgeführt.

Der Gutachter untersuchte am 16.02.2017 die Gehölze im Plangebiet mittels Fernglas auf eine Nutzung durch planungsrelevante Arten. Insbesondere wurde dabei auf Baumhöhlen, Stammrisse, Nester etc. geachtet. Darüber hinaus wurden Baumhöhlen zusätzlich mit Hilfe von Taschenlampen und einer Endoskopkamera kontrolliert. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass keine planungsrelevanten Arten sowie ebenfalls keine Nutzungsspuren, die auf ein Vorkommen hindeuten können, vorgefunden wurden. Des Weiteren weist das Plangebiet keine besonders geeigneten Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten auf.

Daher geht der Gutachter in seiner zusammenfassenden Bewertung davon aus, dass durch das Roden von Gehölzen im Plangebiet keine Individuen planungsrelevanter Arten getötet werden. Ebenfalls werden auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Zielarten beseitigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁶ NZO-GmbH (2013): B-Plan Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ – Artenschutzfachbeitrag, Bielefeld.

⁷ NZO-GmbH (2017): Artenschutzrechtliche Untersuchung im Zusammenhang mit der Änderung des B-Plans Nr. III/O7 „Großes Feld“ in Bielefeld-Oldentrup, Bielefeld, Februar 2017.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(1) i.V.m. (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

c) 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.

5.4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Besondere Blickbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden im weiteren Umfeld bestehen ebenfalls nicht.

5.4.8 Belange von Freizeit und Erholung

Eine intensive Nutzung zu Freizeitwecken ist bislang nicht bekannt. Die Flächen im Plangebiet haben im Bestand aufgrund der vorhandenen privaten Grünfläche in untergeordnetem Rahmen eine Bedeutung für die Freizeitgestaltung. Aufgrund der öffentlich zugänglichen Spiel- und Sportflächen im Umfeld des Teichs und des Stieghorster Bachs sind genügend Ausweichflächen in fußläufiger Entfernung vorhanden. Für die Naherholung der Bevölkerung haben die Flächen bislang keine nennenswerte Bedeutung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden i.W. nicht berührt.

5.4.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung dient der inneren Fortentwicklung eines bestehenden Wohngebiets. Bei der schalltechnischen Untersuchung zur Planung des etwa 240 m – 290 m entfernt beginnenden „Gewerbegebiets Niedermeyers Hof“ (B-Plan Nr. III/O15 (2013)) ist das vorhandene Wohngebiet mit den bestehenden Wohngrundstücken betrachtet worden.

Die Neubaumaßnahmen können zu einer Stützung der heimischen Bauwirtschaft beitragen.

5.4.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß BauGB

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die vorliegende Änderungsplanung dient der Fortentwicklung eines bereits bebauten innerörtlichen Wohngebiets. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang, der vorhandenen baulichen Vorprägung und der künftig gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbaren Fläche von unter 2 ha kann dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, 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.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig. Die Flächen sind bereits erschlossen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch private Dritte angestrebt, diese werden die Planungskosten übernehmen. Ein sogenannter Dreiecksvertrag zur Kostenübernahme wurde abgeschlossen.

Die Herstellung des öffentlichen Gehwegs auf Ostseite der Lüneburger Straße wird durch die BGW getragen. Dies wird vertraglich mit der Stadt geregelt.

Weitere Kosten für die Stadt Bielefeld für die Planaufstellung sowie Folgekosten für die Infrastruktur sind bisher nicht erkennbar. Bei möglicher Umnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets entsteht ein Spielplatzbedarf von 378 m². Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren hat das zuständige Fachamt eine Spielplatzablösesumme von 772,72 € je Wohnung ermittelt. Die Summe ist dann zu zahlen, wenn die Wohnungen für allgemeine Wohnzwecke anstelle von für Senioren/betreutes Wohnen genutzt werden. Die Stadt wird den neu entstehenden Bedarf durch eine erhebliche Aufwertung des westlich des Plangebietes im Grünzug Oldentruper Park gelegenen Spielplatzes mit der Pflegenummer 34069 decken.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,60 ha
Straßenverkehrsfläche	0,28 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon	0,06 ha
Ein- und Ausfahrt für Busse	0,04 ha
Fuß- und Radweg	0,02 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,94 ha

* Werte gerundet gemäß Plankarte im Maßstab 1:500

Bielefeld, im Dezember 2017

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.51:
 Planungsbüro Tischmann Schrooten,
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück