

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: März 2018

Stadt Bielefeld

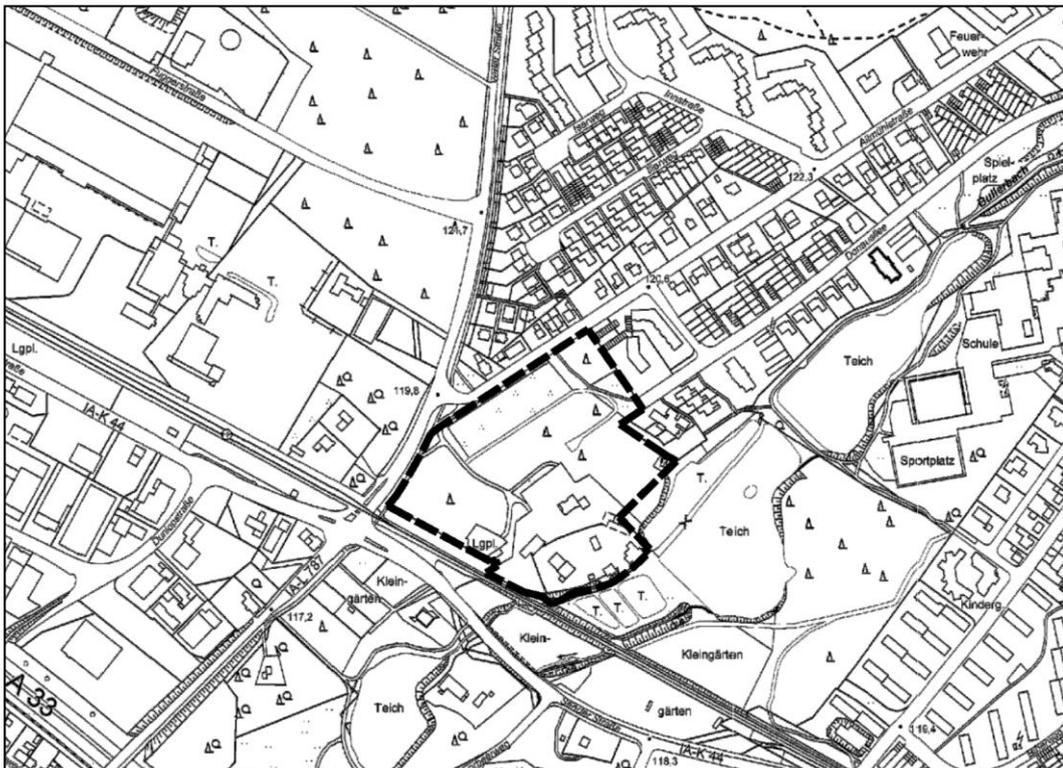
Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54

„Wohnen an der südlichen Donauallee“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -



Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH

Inhaltsübersicht

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“

- Stadtbezirk Sennestadt -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ aufgestellt werden.

Der Stadtbezirk Sennestadt bietet aufgrund seiner reizvollen landschaftlichen Lage in unmittelbarer Nähe zum Teutoburger Wald sowie der verkehrstechnisch günstigen Anbindung an überregionale Verkehrswege eine besondere Wohnqualität. Aufgrund der positiven Standortfaktoren besteht im Stadtbezirk Sennestadt ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Aus stadtplanerischer Sicht bieten die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Paderborn gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Flächen sind durch das bestehende Wohngebiet „Donauallee“ geprägt. Aufgrund der Nähe zu Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind die Flächen des Plangebietes für wohnbauliche Nutzungen prädestiniert. So befinden sich eine Kindertagesstätte, verschiedene Schulformen sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV (u.a. durch die DB-Haltestelle „Bielefeld-Sennestadt“) in unmittelbarer bzw. fußläufiger Entfernung. Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtbezirkes befindet sich ebenfalls in ca. 800 – 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.

Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld bereits ein Großteil der Flächen perspektivisch für wohnbauliche Nutzungen vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die beabsichtigte Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit dem städtischen Entwicklungsziel gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan gefolgt.

Es wird daher beabsichtigt, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen und so der steigenden Wohnraumnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ notwendig.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,57 ha und ist überwiegend durch Gehölzgruppen sowie freie Brachflächen geprägt. Im südlichen Plangebiet befindet sich die Hofanlage eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, die über die Altmühlstraße erschlossen wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung der Gärtnerei besteht die Möglichkeit, die brachliegenden Flächen im südlichen Eingangsbereich der Sennestadt einer Wohnbauflächenentwicklung zuzu-

führen und somit den Siedlungsrand zwischen bestehendem Wohngebiet sowie den angrenzenden Verkehrs- und Eisenbahnflächen abzuschließen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Altmühlstraße im Norden sowie die Donauallee im Osten.

Die nördlich / nordöstlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, südöstlich grenzt reizvolle Landschaft (Mühlenteich, Grünanlage, Wald) an.

In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ebenfalls über zwei Bushaltestellen gewährleistet. Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild 2014 (eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

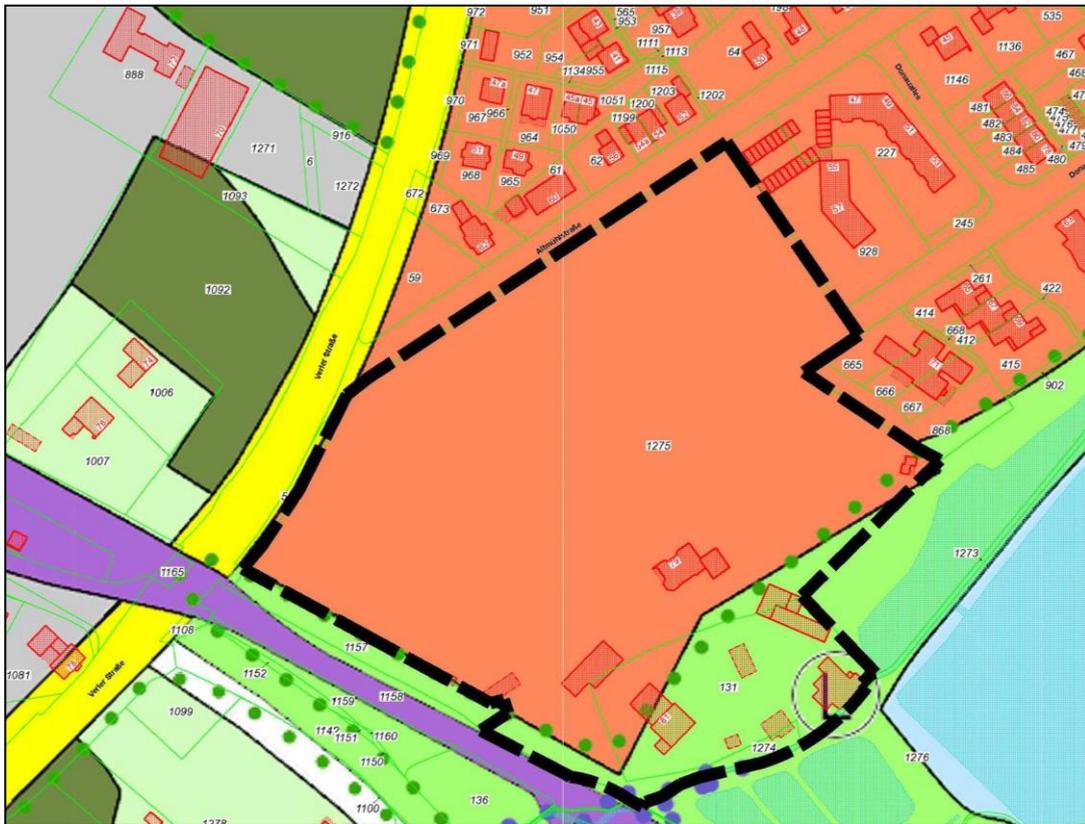
Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Bereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Planbereich ist als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Bestandswohngebäude.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandswohngebäudes ist beabsichtigt, diese kleine Teilfläche ebenfalls in das Allgemeine Wohngebiet zu integrieren. Die restlichen im FNP dargestellten Grünflächen sollen im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden, eine Nachverdichtung ist hier nicht vorgesehen.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und lediglich ein kleiner Teilbereich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, kann die Entwicklung des Bebauungsplan trotz dieser geringfügigen Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebiets befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Senne.

Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2016 (eigene Überarbeitung)

Der Landschaftsplan stellt für den Großteil der Fläche das Entwicklungsziel 6 Temporäre Erhaltung, „Erhaltung der Landschaft bis zu Rechtskraft eines Bebauungsplanes“ dar. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Für einen kleinen Teilbereich im Süden des Plangebietes ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung“, verbunden mit einer Schutzgebietsausweisung (Landschaftsschutzgebiet), dargestellt.

Für die südliche Teilfläche (Landschaftsschutzgebiet) sieht das Plankonzept lediglich eine Sicherung des Bestandswohngebäudes vor. Negative Auswirkungen auf die Landschaft sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie der Entwicklungsziele 1 und 6 für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes sowie des Landschaftsschutzgebietes sollen für den Teil des Bebauungsplans, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Die Flächen zwischen Altmühlstraße, Verler Straße, Donauallee sowie der Eisenbahnstrecke Bielefeld – Paderborn bieten aus stadtplanerischer Sicht gute Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ und eine dadurch bedingte Schließung des Siedlungsbereiches.

Das Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ besteht darin, für die südwestlich an das Wohngebiet „Donauallee“ angrenzenden Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Südstadt des Stadtbezirkes Sennestadt als attraktiven Wohn- und Lebensstandort nachhaltig zu sichern. Auf Grund der besonderen soziodemographischen und städtebaulichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von freiem und gefördertem Wohnungsbau im Geltungsbereich der vorliegenden Erstaufstellung angestrebt. Das Plankonzept sieht daher einerseits eine Fortführung des geförderten Geschosswohnungsbaus analog zur nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung vor. Andererseits ist auf dem übrigen Flächen im Plangebiet eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung in Form von hochwertigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um eine heterogene Bebauungsstruktur sowie eine Durchmischung im Plangebiet zu erhalten.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Nordosten des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da in diesem Bereich die Wohnnutzung im Vorrang steht, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Für das WA1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wobei diese Werte der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete bei maximal drei Vollgeschossen entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, die maximalen First- und Traufhöhen sowie über die Dachform analog zu den östlich des Plangebietes vorhandenen Mehrfamilienhäuser getroffen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung im WA1 der nördlich / nordöstlich angrenzenden Bestandsbebauung an. Ein Teil der Mehrfamilienhäuser soll dabei im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden.

Für die geplante Neubebauung im Bereich der inneren Ringerschließung und entlang der Haupteinschließung des Plangebietes sowie für die Bestandsbebauung im südlichen Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung in diesem Bereich im Vorrang steht und so unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im WA2 soll sich hierbei an der nördlich angrenzenden Bebauung orientieren. Es wird für das WA2 eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, wobei diese Werte der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete bei zwei Vollgeschossen entspricht. Damit

sich die geplante Neubebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die zwingende Anzahl an Vollgeschossen, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie über die Dachform analog zur nördlich angrenzenden, aufgelockerten Bebauung getroffen. Im WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise vorgesehen.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 45 – 50 neue Wohneinheiten vorgesehen.

In den Baugebieten WA1 und WA2 gewährleisten gestalterische Festsetzungen zu Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Hausgärten, Werbeanlagen sowie zu Antennenanlagen einen einheitlichen Charakter der neuen Wohnsiedlung.

Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum soll gemäß politischer Beschlusslage (*Rat der Stadt Bielefeld: 25.06.2015 und 17.11.2016, vgl. Drucksachen-Nr. 1333/2014-2020 und 3992/2014-2020*) in allen Bebauungsplänen „künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

Städtebauliches Ziel sollte es sein, Sennestadt als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu sichern. Auf Grund der besonderen soziodemografischen und städtebaulichen Situation wird ein ausgewogenes Verhältnis von gefördertem und freiem Wohnungsbau angestrebt. Eine zwingende Bindung an die gesamtstädtischen Ziele von 25% gefördertem Wohnungsbau widerspricht diesem lokalen städtebaulichen Ziel.

Aufgrund der besonderen Situation im Umfeld dieses Baugebietes wird hier auf die 25 % Regelung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet und stattdessen eine Quote von 15 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen (*vgl. Grundsatzbeschluss BV Sennestadt vom 18.05.2017 sowie Stadtentwicklungsausschuss vom 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 4784/2014-2020*).

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Altmühlstraße sowie die Donauallee erfolgen.

Die innere Haupteerschließung des Plangebietes soll über eine festgesetzte 10,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, die die nach Südwesten verlängerte Donauallee mit der Altmühlstraße an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verbindet. Die Anbindung des Plangebietes über die Altmühlstraße ist entsprechend des Rückstaubereiches im Kreuzungsbereich Altmühlstraße / Verler Straße nach Osten versetzt.

Ebenfalls soll eine 6,0 m breite öffentliche Mischverkehrsfläche der inneren Erschließung des Plangebietes dienen.

Eine Stichstraße (6,0 m Breite, private Verkehrsfläche) im östlichen Plangebiet soll der Erschließung weiterer Wohnbebauung dienen.

Die Erschließung der bestehenden ehemaligen Hofanlage im südlichen Plangebiet erfolgt über eine festgesetzte private Verkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht und über die Planstraßen angefahren werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen „Donauallee“ an die Buslinie 37, über die Bushaltestelle „Fuggerstraße“ an die Buslinien 46 und 47 sowie über den fußläufig zu erreichenden Bahnhof „Sennestadt“ gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes sind beidseitige Gehwege entlang der verlängerten Donauallee hin zur Altmühlstraße vorgesehen. Die weitere Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Form von Mischverkehrsflächen, die sowohl von Pkw als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Funktion für die Belange von Freizeit, Erholung und Sport. Der durch die Planung entstehende Spielflächenbedarf soll auf einem neu zu errichtendem Spielplatz im östlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Fläche wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Aus der neuen Wohnbebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktureinrichtungen, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen. Der Bedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Donauallee“ sowie „Altmühlstraße“ sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Ebenfalls verlaufen Regen- und Schmutzwasserkanäle im Plangebiet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird überprüft, ob das anfallende Regenwasser im Plangebiet zukünftig versickert, ortsnah in ein Gewässer oder über ergänzende Kanäle abgeleitet werden wird. Die zukünftige Schmutzwasserbeseitigung soll über ergänzende öffentliche Kanäle mit Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz gesichert werden. Durch die geplante Erschließung des Plangebietes ist gegebenenfalls eine Verlegung der vorhandenen Kanäle im Plangebiet notwendig.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrsflächen festgesetzt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Flächen des Plangebietes sind zum Großteil durch Gehölzgruppen sowie freie Brachflächen geprägt.

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Hofanlage des ehemaligen Gartenbaubetriebes. Das nördlich und östlich angrenzende Umfeld ist größtenteils durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Die bislang überwiegend brachliegenden Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen zugunsten einer Wohnbebauung überplant werden, was zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen wird.

Diese Veränderung wird jedoch als verträglich betrachtet, da es durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Donauallee“ lediglich zur Schließung des Siedlungsrandes zwischen dem bebauten Bereich sowie den angrenzenden Verkehrs- und Eisenbahnflächen kommt.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf das Teilschutzgut Orts- und Landschaftsbild im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Ertaufstellung des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage C.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der

Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind bislang nicht bekannt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld als mäßig klimaempfindlich ausgewiesen.

Lediglich entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein schmaler Streifen Bestandteil eines hochklimaempfindlichen netzförmigen Grünsystems. Da in diesem Bereich keine Nachverdichtung vorgesehen ist, sind negative Auswirkungen auf das Grünsystem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Luftreinhaltung geprüft.

Aus stadtgestalterischer / mikroklimatischer Sicht werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB getroffen.

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die angrenzenden Straßen sowie durch die südlich gelegene Eisenbahnstrecke sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entlang der Verler Straße sowie dem Rückstaubereich im Kreuzungsbereich der Altmühlstraße zur Verler Straße soll eine begrünte Schallschutzwand errichtet werden. Neben dem aktiven Lärmschutz der neu geplanten Wohnbebauung kann so ebenfalls eine Einheitlichkeit und ein Lückenschluss zu der Schallschutzwand im nördlichen Verlauf der Verler Straße sowie entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Altmühlstraße 62 erreicht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Eisenbahnstrecke ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus Lärmschutzwall- und wand vorgesehen.

Die Flächen der geplanten Lärmschutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt

Die Auswirkungen der bestehenden Emissionsquellen sowie der erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 4,57 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,86 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,34 ha
Private Straßenverkehrsfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha
Private Grünfläche	ca. 1,26 ha
<u>davon</u> : Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	ca. 0,41 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0.02 ha

7. Kostenschätzung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Bielefeld, im März 2018

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

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