

Anlage

A 2

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Vorentwurf-

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Aufstellung / Mai 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23

„Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Anlage A2

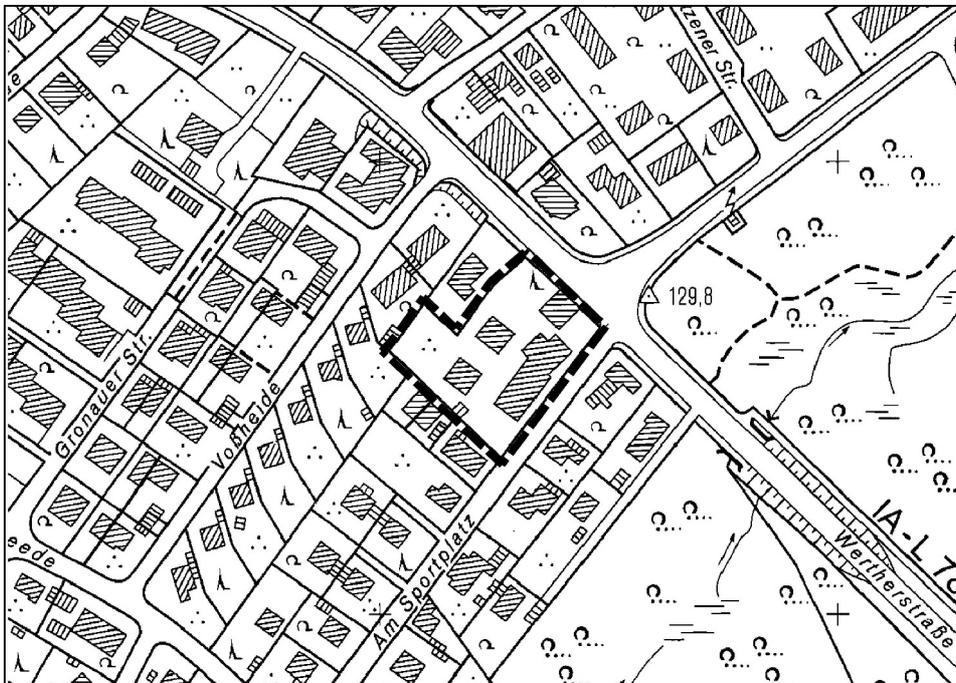
-Vorentwurf-

(Stand April 2018)

Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A2: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übersichtsplan



Verfasser:

Bauamt 600.41

Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	3
3	Situationsbeschreibung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Soziale Wohnraumförderung	5
5	Vorhabenbeschreibung	5
5.1	Bau- und Nutzungskonzept	5
5.2	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze	6
5.3	Baugestaltung	6
5.4	Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	9
6.4	Baugestaltung	9
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	10
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	10
7	Belange des Verkehrs	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	11
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	11
8.3	Abfallentsorgung	11
8.4	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	11
9	Belange der Umwelt	12
9.1	Umweltprüfung	12
9.2	Natur- und Landschaftsschutz	14
9.3	Artenschutz	14
9.4	Immissionsschutz	15
9.5	Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz	18
9.6	Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima	19
10	Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	19
11	Flächenbilanz	21
12	Kosten	21
Anhang: Bestandsplan		22

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Großdornberg in Flur 1 und umfasst die Flurstücke 558 und 559.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen und wird gemäß § 9 (7) BauGB im Nutzungsplan festgesetzt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Die Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Flächen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle Nachnutzung für die mittelfristig abgängigen Gebäude im Nahbereich zur Wertherstraße und der Straße am Sportplatz zugunsten der Errichtung barrierefreier Wohngebäude zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist im rückwärtigen Grundstücksbereich darüber hinaus ein den baulichen Bestand ergänzendes Wohngebäude geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Vorhaben zu unterstützen. Mit der Bauleitplanung kann einem mittelfristig drohenden Verfall des Gebäudebestandes und ein möglicherweise daraus entstehender städtebaulicher Missstand an der Ortseingangssituation von Großdornberg entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem sog. Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Bielefeld die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Gemäß § 13a BauGB besteht für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte 'Regelungspaket' (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Bielefeld gemacht werden.

3 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich der östlichen Ortseingangssituation von Großdornberg an der südwestlichen Seite der Kreuzungssituation Wertherstraße / Babenhauser Straße / Am Sportplatz, eingebettet in ein wohngenutztes städtebauliches Umfeld, das von ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern geprägt ist.

Die Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes ist als mischgebietstypisch zu bezeichnen, da sowohl gewerbliche Nutzungen in der sich entlang der Straße Am Sportplatz erstreckenden Halle, Dienstleistungsnutzungen in den beiden Gebäuden im Nahbereich zur Kreuzung als auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden sind.

Ein Bestandsplan ist dieser Begründung beigelegt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem 03.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“. In diesem ist das heutige Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei der Gebäudebestand bereits zum Teil außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die Vorhabenplanung ist damit mit bestehendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“ ersetzt werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Siehe hierzu auch *Kap. 10*.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Biele-

feld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

4.3 Landschaftsplan

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld-West.

4.4 Soziale Wohnraumförderung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) können gemäß § 9 (1) Ziffer 7 BauGB in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Wohnraum in Bielefeld hat sich die Stadt entschieden, dass bei neuen Bebauungsplänen mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung zu errichten sind (Ratsbeschluss vom 25.06.2015, Ergänzung vom 17.12.2016).

Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB und entsprechend dem Ratsbeschlusses regelt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 5, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 mindestens 25 % der insgesamt in der Vorhabenplanung vorgesehenen Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind dabei nicht auf die 25%-Quote anzurechnen.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden Bestands-Wohngebäude die Errichtung von insgesamt 26 Wohnungen vor. Das Gebäude entlang der Wertherstraße (Haus 2), auf das 13 der geplanten Wohnungen entfallen, soll dabei geförderte barrierefreie Wohnungen vorsehen. Die 25 %-Quote kann damit problemlos umgesetzt werden.

Auch wenn es Zweck der Festsetzungen ist, dass Wohngebäude errichtet werden, die die gebäudeseitigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen, kann hierdurch nicht detailliert geregelt werden, dass tatsächlich Mietwohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Daher wird ergänzend zu dieser Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 7 BauGB eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der geplanten Errichtung des sozial geförderten Wohnraumes bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein wird, erfolgen.

5 Vorhabenbeschreibung

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, in denen insgesamt 26 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den beigefügten Ansichten ist zu entnehmen, dass sich zwei der drei geplanten Wohngebäude mit jeweils zwei aufgehenden Geschossen und einem zurückgesetzten abschließenden Geschoss / Staffelgeschoss parallel zur Straße Am Sportplatz (Haus 1) bzw. zur Wertherstraße (Haus 2) erstrecken sollen. Ein weiteres

Wohngebäude (Haus 3) soll den Gebäudebestand im östlichen / südöstlichen Grundstücksbereich ergänzen und sich dabei hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur an der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

In den drei ergänzenden Wohngebäuden sind aktuell insgesamt 26 Wohnungen geplant, die sich wie folgt auf die drei Gebäude aufteilen:

- Haus 1: 10 Wohnungen
- Haus 2: 13 Wohnungen
- Haus 3: 3 Wohnungen

Die Wohnungen in den drei geplanten Wohngebäuden sollen allesamt barrierefrei ausgebildet werden. Zudem ist geplant in Haus 2 sozial geförderten Wohnraum herzustellen, was insgesamt einen Anteil von 50 % geförderten Wohnungen ausmacht.

Die Wohnungen sollen auch unabhängig von der Wohnraumförderung für einen möglichst weiten Nutzerkreis geeignet sein, weshalb Wohnungen der unterschiedlichsten Größe geplant sind. Die Verteilung der insgesamt 26 Wohnungen auf 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind der nachstehenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen.

	Projektierte Wohnungen nach Wohnungsgröße			
	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Haus 1	4	-	6	-
Haus 2	8	2	3	-
Haus 3	1	-	-	2

Die Unterbringung der erforderlichen Müllsammelstellen ist in der Tiefgarage geplant. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch in einem Abstellraum im Bereich an der Tiefgaragenzufahrt als auch in der Tiefgarage vorgehalten.

5.2 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Straße Am Sportplatz erfolgen, von der aus insgesamt zwei Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen sind. Zum einen ist dies eine Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen eine Zufahrt zu oberirdisch geplanten Besucherstellplätzen.

In der Tiefgarage sind sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten Wohnungen Stellplätze vorgesehen (1 Stellplatz je Wohnung). Besucherstellplätze sollen auch weiterhin im Bereich der heute vorhandenen Stellplätze im Südosten des Plangebietes (5 Stellplätze) und zudem neben der Tiefgaragenzufahrt (2 Stellplätze) vorgehalten werden.

5.3 Baugestaltung

Der vorhandene bauliche Bestand im Plangebiet und im direkten städtebaulichen Umfeld ist heterogen ausgeprägt. Es sind sowohl verputzt als auch verklinkert ausgeführte Gebäude vorhanden, die in verschiedenen Farbtönen gestaltet sind. Zudem sind sowohl Gebäude vorhanden, bei denen die Giebelflächen zum Teil in anderer Materialität und Farbgestaltung abgesetzt wurden. Die geplante Bebauung soll sich in das gestalterische Erscheinungsbild des Umfeldes eingliedern und dennoch eine moderne Architektursprache aufweisen. Die neuen Wohngebäude sind mit Klinker- und Holzelementen in helleren Farbtönen (helles Grau, helles Holz) geplant, wobei die beiden unteren Vollgeschosse verklinkert und das zurückgesetzte obere Geschoss mit Holz verkleidet geplant ist.

Hinsichtlich der Dachgestaltung orientiert sich die Vorhabenplanung ebenfalls am baulichen Bestand und sieht entsprechend Satteldächer mit einer relativ geringen Dachneigung von rd. 30° vor.

5.4 Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße

Für den Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße wird die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs berücksichtigt. Da die Errichtung des Kreisverkehrs aktuell - vor allem in zeitlicher Hinsicht - noch nicht konkret absehbar ist, liegt das Augenmerk bei der planerischen Berücksichtigung darauf, die Umsetzbarkeit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zu verbauen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der aktuelle Stand der städtischen Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehr dargestellt und die Teilflächen, die geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingreifen, bauleitplanerisch als Verkehrsfläche berücksichtigt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anbetracht der Vorhabenplanung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht sowohl den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe auch Kap. 3 *Situationsbeschreibung*) und der Gebietsprägung des städtebaulichen Umfeldes. Da das Vorhaben diesem Planungsziel entspricht, soll auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Gegenstand der Festsetzung sein. Vor dem Hintergrund der zur Zeit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes heranzuziehenden BauNVO 1977 wurden die darin als ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ als unzulässig festgesetzt.

An der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung auch weiterhin festgehalten werden. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnzweck und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von das Wohnen ergänzenden und gleichzeitig nicht störenden Nutzungsarten. Hiermit kann gewährleistet werden, dass die Entstehung einer gewissen Infrastruktur zur Versorgung des Wohngebietes möglich ist. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet steht hierbei stets der Wohncharakter im Vordergrund, sodass der Wohncharakter des Gebietes insgesamt erkennbar sein muss.

Innerhalb des Plangebietes sollen die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig sein.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sollen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sollen die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig sein.

Dieser Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da sich sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) städtebaulich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen und somit nicht in einen sinnvollen Nutzungszusammenhang zu bringen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Vorhabenplanung und ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GRZ in allgemeinen Wohngebieten (maximal GRZ 0,4) wird ebenfalls eingehalten.

Für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,6 zulässig sein. Hierin eingeschlossen ist die Errichtung der geplanten Tiefgarage.

Zahl der Vollgeschosse

Als Zahl der Vollgeschosse werden maximal II festgesetzt und damit sowohl den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen und der Umgebungsbebauung entsprochen. Auf Grundlage dieser Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verträglich in das städtebauliche Gefüge eingliedert. Im Umkehrschluss bedeutet diese Festsetzung, dass ein mögliches drittes Geschoss nicht als Vollgeschoss nach BauO NRW angelegt und somit entweder im geneigten Dachraum anzuordnen oder als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses als zweites Obergeschoss kann für die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzugschächte) von dem gemäß Landesbauordnung Rücksprung gegenüber der Außenwand abgesehen werden. Eine Veranschaulichung dieser Regelung ist der Darstellung der Häuser 1 und 3 im Lage- und Freiflächenplan zu entnehmen.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GFZ in allgemeinen Wohngebieten (maximal GFZ 1,2) wird damit unterschritten.

Gebäudehöhen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss als zurückspringendes Geschoss / Staffelgeschoss vor. Um diese Planung in den Festsetzungen detailliert abzubilden ist die Festsetzung von Wandhöhen für das 1. Obergeschoss (inklusive Brüstung), der Traufhöhe für die Staffelgeschosse sowie eine abschließende Firsthöhe erforderlich.

Vor dem Hintergrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen hierzu folgende Höhen festgesetzt werden:

Wandhöhe (WH) 1. OG	max. 7,00 m
Traufhöhe (TH) STG	max. 8,50 m
Firsthöhe (FH)	max. 11,00 m

Die für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgebenden unteren Bezugspunkte werden gemäß § 18 (1) BauNVO für die einzelnen Baufenster im weiteren Verfahren festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 soll dabei auf die angrenzenden Straßenver-

kehrflächen Bezug genommen und für das WA3 in Anlehnung an die vorhandenen Geländehöhen NHN-Höhenpunkte für die einzelnen Baufenster festgesetzt werden.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wohngebäude entsprechen allesamt Einzelhäusern in der offenen **Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO. Das längste Gebäude (Haus 2) hat eine Länge von rd. 37 m und bleibt damit deutlich hinter der maximalen Länge von Gebäuden offener Bauweise (50 m) zurück. Entsprechend wird festgesetzt, dass die Gebäude im Plangebiet in offener Bauweise zu errichten sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung und dem Gebäudebestand orientieren. Die Baufenster für die geplanten Gebäude werden dabei aufgrund der vorhabenbezogenen Bauleitplanung verhältnismäßig eng gefasst und die geplanten Balkone nicht in Gänze mit eingefasst. Damit die Balkone im geplanten Umfang zulässig sein werden, wird eine ergänzende Festsetzung getroffen, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte) um max. 2,00 m überschritten werden dürfen, sofern diese Überschreitung im WA 1 und WA 2 nicht mehr als 1/2 und im WA 3 nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Wandfläche beträgt.

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird über die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen (Firstrichtungen für die Hauptbaukörper) vorgegeben. Diese Hauptfirstrichtung orientiert sich im Wesentlichen an einer Ost-West-Ausrichtung, wobei die Ausrichtung aufgrund der Gebäudestellung der beiden Bestands-Wohngebäude und einer beabsichtigten Parallelität von Verkehrsflächen und Baukörpern eine Abweichung von der reinen Südausrichtung nach Südwesten vorsieht. Lediglich für Haus 1 wird die Hauptfirstrichtung entlang der Straße Am Sportplatz festgesetzt, um hier gemäß der Vorhabenplanung eine straßenbegleitend traufständige Bebauung vorzugeben.

6.4 Baugestaltung

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld und zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Baugestalt innerhalb des Plangebietes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 86 BauO NRW getroffen werden:

- Die in der städtebaulichen Umgebung dominierende **Dachform** ist das geneigte Dach, vorwiegend durch Satteldächer ausgeprägt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ebenfalls die Errichtung von Satteldächern vor, sodass das Satteldach als ausschließlich zulässige Dachform festgesetzt wird.
- Die geplanten Wohngebäude haben eine Dachneigung von 25°. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für den jetzigen Geltungsbereich bereits eine Dachneigung von 25 - 30° festgesetzt. Diese Festsetzung soll beibehalten werden, um einerseits dem geplanten Vorhaben und andererseits den bereits rechtskräftigen Festsetzungen zu entsprechen.
- Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind **Dachaufbauten** bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 40°, also auch im jetzigen Geltungsbereich, unzulässig. Die Vorhabenplanung berücksichtigt dies und sieht ebenfalls keine Dachaufbauten vor. Daher soll die Festsetzung getroffen werden, dass Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachvorbauten unzulässig sind. Hiermit kann eine ruhige Dachlandschaft erzeugt werden. In diesem Zusammenhang soll hinsichtlich der **Dacheindeckung** die Zulässigkeit von glänzenden Dachpfannen / -ziegeln ausgeschlossen werden.
- Bezüglich der **Fassadengestaltung** werden in Anlehnung an die Vorhabenplanung und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes Vorgaben zur Verwendung Naturgestein, Beton und Putz in Beige-, Grau- und Weißtönen gemacht. Für maximal 1/3 der jeweiligen Fassaden und auch für untergeordnete Bauteile können

auch andere Farben und Materialien verwendet werden (z.B. die in der Vorhabenplanung dargestellten Holzschalungen).

- Die Gestaltung der Baugrundstücke wird über Festsetzungen zur **Einfriedungen** und zur Gestaltung der **Vorgartenflächen** beeinflusst. Über die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken als straßenseitige Einfriedung (mit grundstücksseitig darin integriert zulässigen Maschendraht- und Stabgitterzäunen) und der gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenflächen soll vom Straßenraum aus eine begrünte und aufgelockerte Wirkung erreicht werden.
- Trotz der in der Vorhabenplanung ausschließlich geplanten Wohnnutzung sollen Vorgaben zur Zulässigkeit von **Werbeanlagen** getroffen werden, um die in das wohnbauliche Umfeld integrierte Lage zu berücksichtigen.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die für die optionale Errichtung des Kreisverkehrs (siehe auch *Kap. 5.4 Kreisverkehr Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße*) erforderlichen Teilflächen des Flurstückes 559 am Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die zur Errichtung des Kreisverkehrs benötigten und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Entlang der Wertherstraße und der festgesetzten Verkehrsfläche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies entspricht der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Grundstückerschließung, die über die Straße Am Sportplatz von der Wertherstraße aus abgesetzt angelegt werden soll. Dies erfolgt aus zwei Gründen: Zum einen soll eine direkte Grundstückerschließung über die Wertherstraße / Landesstraße 785 vermieden werden, um damit verbundene Störungen der Funktion der L 785 und erhöhte Verkehrsgefahren auszuschließen. Zum anderen ist ein Absetzen der Grundstückszufahrt von dem Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz vor allem aus Gründen des Verkehrsflusses und im Hinblick auf die optionale Errichtung des Kreisverkehrs sinnvoll.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen) beschränkt werden. Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung im Plangebiet sinnvoll, sodass die zwischen den Gebäuden gelegenen Flächen ebenso wie die Grundstücksrandbereiche - und damit auch die Vorgartenflächen - weitestgehend nicht für die Anlage von Stellplätzen herangezogen werden können.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll ausschließlich innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig sein. Hiermit soll analog zu der Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen eine harmonische Anordnung der Nebenanlagen erfolgen.

7 Belange des Verkehrs

Die Planung sieht eine von dem Kreuzungspunkt Wertherstraße / Am Sportplatz abgesetzte Grundstückerschließung über die Straße Am Sportplatz vor. Des Weiteren werden die für eine optionale Errichtung eines Kreisverkehrs an dem Knotenpunkt erforderlichen und auf privater Grundstücksfläche liegenden Flächen planungsrechtlich über die Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Der aktuelle Planstand zum Kreisverkehr ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die erforderlichen Stellplatznachweise sind auf dem Baugrundstück zu erbringen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die hierfür geplante Tiefgarage (insgesamt 32 Stellplätze) zu entnehmen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zudem sechs oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.

Es besteht eine gute Anbindung des Plangebietes an das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs: Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im weiteren Verlauf der Wertherstraße die rund 200 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Bürgerzentrum“, die von den Buslinien 24, 57, 58, 158 und 224 angefahren wird, worüber die **ÖPNV**-Anbindung des Plangebietes an die wichtigen Ziele im Bielefelder Stadtgebiet (Universität, Hauptbahnhof, Jahnplatz und Rathaus) sichergestellt ist.

Belange des **Rad- und Fußverkehrs** werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen verlaufen sowohl innerhalb der Wertherstraße als auch innerhalb der Straße Am Sportplatz. Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude kann über die Verlegung entsprechender Hausanschlüsse auch künftig sichergestellt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann ebenfalls über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von bis zu 96 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind.

8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Sowohl in der Straße Am Sportplatz als auch in der Wertherstraße liegen Mischkanäle zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers (Am Sportplatz: DN400, Wertherstraße: DN600). Die Bestandsbebauung im Plangebiet ist über zwei Hausanschlussleitungen an den Mischwasserkanal in der Wertherstraße angeschlossen.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Eine Pflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung entfällt in diesem Fall, da eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Mischkanäle ist nach heutigem Kenntnisstand die technisch und wirtschaftlich geeignete Lösung zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.

8.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann über die bestehenden Verkehrsflächen problemlos durch die städtische Abfallentsorgung angefahren werden. Die Vorhabenplanung sieht Müllsammelstellen in der Tiefgarage vor.

8.4 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung im Bestand erfolgt über Hausanschlüsse an die in der Wertherstraße bzw. der Straße Am Sportplatz verlaufenden Gasleitungen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ohne weiteres möglich, da nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld im Nahbereich des Plangebietes keine Fernwärmeleitungen verlaufen.

Die Stromversorgung erfolgt bislang über an die Versorgungstrassen in der Wertherstraße bzw. der Straße Am Sportplatz anbindenden Hausanschlüsse. Die Stromversorgung kann somit auch weiterhin sichergestellt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe 2 *Anlass und Ziele der Planung / Verfahren*).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die innerstädtisch gelegene und bereits bebaute Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt. Im Plangebiet befindet sich eine mischgebietstypische Nutzung (gewerbliche Nutzungen in der sich entlang der Straße Am Sportplatz erstreckenden Halle, Dienstleistungsnutzungen in den beiden Gebäuden im Nahbereich zur Kreuzung als auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen).	Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die zulässige Nutzungsart nicht grundsätzlich verändert. Bislang und auch künftig soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine große Bedeutung. Lediglich die Gebäude und der vereinzelt vorhandene Gehölzbestand könnten für planungsrelevante Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden.

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in Form privater Gärten (als Rasenfläche angelegt) vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 jedoch auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt, was auch den Bestimmungen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) entspricht. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet ist ein Bereich mit „sehr hohem Kühleffekt“. Großdornberg generell ist von Kaltluftentstehungsgebieten umgeben.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen herbeigeführt werden sollen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder der vorhandenen Kaltluftströme wird nicht ausgelöst.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung bzw. die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege geprägt ist. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 4 im Messtischblatt 3916) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell 10 Fledermaus- und neun Vogelarten vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass der nächstgelegene Fundort planungsrelevanter Arten in einer Entfernung von über 400 m südlich des Plangebietes außerhalb des Siedlungszusammenhanges von Großdornberg kartiert wurde.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vereinzelt vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln als Quartier nutzbar sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klärstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzung für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

9.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Verkehrslärm

Bzgl. des Verkehrslärms sind die unmittelbar südlich bzw. westlich des Plangebietes angrenzenden Straßen Wertherstraße und Großdornberger Straße zu berücksichtigen.

Die in diesem Fall zugrunde gelegte Lärmbelastung basiert auf der Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2012). Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) der DIN 18005 werden in den Straßennahbereichen deutlich überschritten; die Lärmbelastung ist im Straßennahbereich zur Wertherstraße gewerbegebietstypisch. Zudem wird die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung 65/55 dB(A) tags/nachts im direkten Straßennahbereich zur Wertherstraße überschritten.

Nachfolgend wird die Standortwahl für eine Wohnbebauung sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre die geplante Wohnbebauung (einschl. Außenwohnbereiche) bis ca. 60 m von der Wertherstraße abzurücken. Eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorhabenplanung wären damit grundsätzlich nicht möglich.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um die Entwicklung eines an bestehende Wohnbereiche angrenzenden und im Innenbereich liegenden Wohnstandortes. Das direkte städtebauliche Umfeld an der südlichen / südwestlichen Seite der Wertherstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitend angeordnete Wohnbebauung in offener Bauweise. In direkter Gegenlage an der Straße Am Sportplatz erstreckt sich die dortige Wohnbebauung bis an die Wertherstraße.

Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohngebiet in dem wohngenutzten Umfeld an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt, wenig wirtschaftlich und ebenfalls mit Immissionskonflikten behaftet an dem Standort etabliert werden könnte.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der von der Wertherstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastung sinnvoll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Zum einen wird dadurch der ursprüngliche planerische Gedanke, der dem rechtskräftigen Bebauungsplan II/G 4 „In der Heide“ zugrunde liegt aufgegriffen, indem eine Bebauung möglich ist, die sowohl entlang der Wertherstraße als auch entlang der Straße am Sportplatz eine straßenbegleitende Bauflucht mit den angrenzenden Bereichen ermöglicht. Die Planung ergänzt damit sinnvoll straßenbegleitende Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt der Wertherstraße durch Großdornberg. Zum anderen kann mit Umsetzung der Planung eine Aufwertung der Ortseingangssituation zu Großdornberg erreicht werden.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hinter-

grund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes getroffen worden.

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Lärmbelastung, ist eine Abwägung der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der geplanten Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Es ist für weite Teile des Plangebietes eine problematische Lärmbelastung für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume) und die Außenwohnbereiche zu konstatieren. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit und der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden, was jedoch aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen ist, da hiermit das Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste. Ein Lärmschutzwall würde einen nicht unerheblichen Teil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage als städtebaulich unverträglich eingestuft werden, da die Ortseingangssituation von Großdornberg eine erheblich nachteilige Veränderung erfahren würde. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind somit ortsuntypisch und würden den Planungszielen entgegenstehen. Es wird jedoch eine straßenbegleitende Stellung der Gebäude vorgesehen, um mit den Baukörpern einen weitgehenden Schallschatten und eine Trennung zwischen der Straße und dem Außenwohnbereich erreichen zu können. Der Schutz der Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung kann durch eine abgewandte Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone erreicht werden.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll (siehe vorstehende Ausführungen).

Aus stadtplanerischer Sicht sind somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits vorhandene und künftig zulässige Wohnnutzungen geeignet. Es liegen Lärmpegelbereiche (Lärmbelastung lt. Umgebungslärmkartierung, Datenbezugsjahr 2012) vor, auf deren Grundlage die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Wohnbebauung festgesetzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet werden für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche II - IV festgesetzt.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen lt. DIN 4109 (Wohn- / Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Dabei wird in Kauf genommen, dass die Wohnqualität ggf. durch nicht zu öffnende Fenster bzw. eine Zwangsbelüftung unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundrissgestaltung gemindert werden kann.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmen Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Ebenso denkbar ist eine vorgelagerte Laubengangschließung. Der Lärmquelle zugeordnet verbleibende Wohnräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

In der vorliegenden Planung soll eine lärmabgewandte Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen für die erste Baureihe entlang der Wertherstraße (Neubauten, Umbauten sowie wesentliche Nutzungsänderungen) für die Lärmpegelbereiche II-IV soweit möglich vorgegeben werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) bei Aufenthaltsräumen und 45 dB(A) bei Kommunikations- und Arbeitsräumen aus. Diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Darüber hinaus kommt vor allem auch den Außenwohnbereichen ein besonderer Schutz zu, die ebenfalls über die lärmabgewandte Anordnung bzw. architektonische Maßnahmen so zu gestalten sind, dass in den Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - IV. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II - IV sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im innerhalb dieser Lärmpegelbereiche gelegenen Bestandes sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind so zu gestalten, dass in den Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Sofern dies über eine Verglasung des Außenwohnbereiches erfolgt, sind zweckmäßige Lüftungen bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Für die Bebauung im Lärmpegelbereich IV gilt:

Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind in dem Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Hinweis: Grundlage der Festsetzungen ist die Lärmbelastung lt. Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2012)

9.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung mit Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

9.6 Klimaschutz / Energieeffizienz / Stadtklima

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 22.07.2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das vorhandene Gasnetz ist möglich. Grundsätzlich können auch regenerative Energien zum Einsatz kommen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ohne weiteres möglich, da nach Auskunft der Stadtwerke Bielefeld im Nahbereich des Plangebietes keine Fernwärmeleitungen verlaufen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Über die Festsetzung von Hauptfischrichtungen sollen mit Ausnahme eines Gebäudes eine Gebäudeausrichtung nach Südwesten vorgegeben werden. Lediglich entlang der Straße Am Sportplatz soll aus städtebaulichen Gründen zugunsten einer traufständigen Gebäudeausrichtung darauf verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit „sehr hohem Kühleffekt“ (Online-Kartendienst: „Kalte und warme Bebauungsgebiete“). Dieser Bereich grenzt im Osten, Süden und Westen an die freie Landschaft an, die als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Die wesentlichen Kaltluftbahnen verlaufen im Wesentlichen von der freien Landschaft nach Nordosten. Da sich das Plangebiet als bereits bebauter Bereich in einem bereits vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang darstellt und ausschließlich Gebäude in offener Bauweise geplant sind, wird das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete und den vorhandenen Kaltluftströmen (Online-Kartendienst: „Klimatische Schutzzonen“).

Wesentliche Auswirkungen auf die stadtklimatischen Prozesse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen herbeigeführt werden sollen. Aus stadtklimatischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da das Plangebiet gering klimaempfindlich ist, eine Bestandssituation mit Flächenversiegelung überplant wird, der Bereich außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche liegt und stadtklimarelevante Prozesse (z.B. Durchlüftung) nicht tangiert werden.

10 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des seit dem 03.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“ ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 wirkt der Bebauungsplan II/G 4 weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren

für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. II/G 4 ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/G 4 mit ALK-Darstellung


 Umgrenzung der Fläche, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 überlagert bzw. ersetzt wird.

11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.019	99,5
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19	0,5
Plangebietsgröße	4.038	100

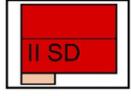
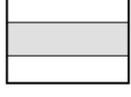
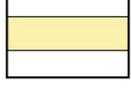
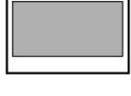
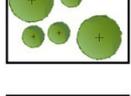
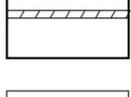
12 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die Vorhabenträgerin hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Anhang: Bestandsplan



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude mit Terrasse, Geschossigkeit und Dachform
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche / Garten
	Gehölze
	Stützmauer
	Vorhandene Flurstücksgrenze
559	Flurstücksnummer