

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: Oktober 2018

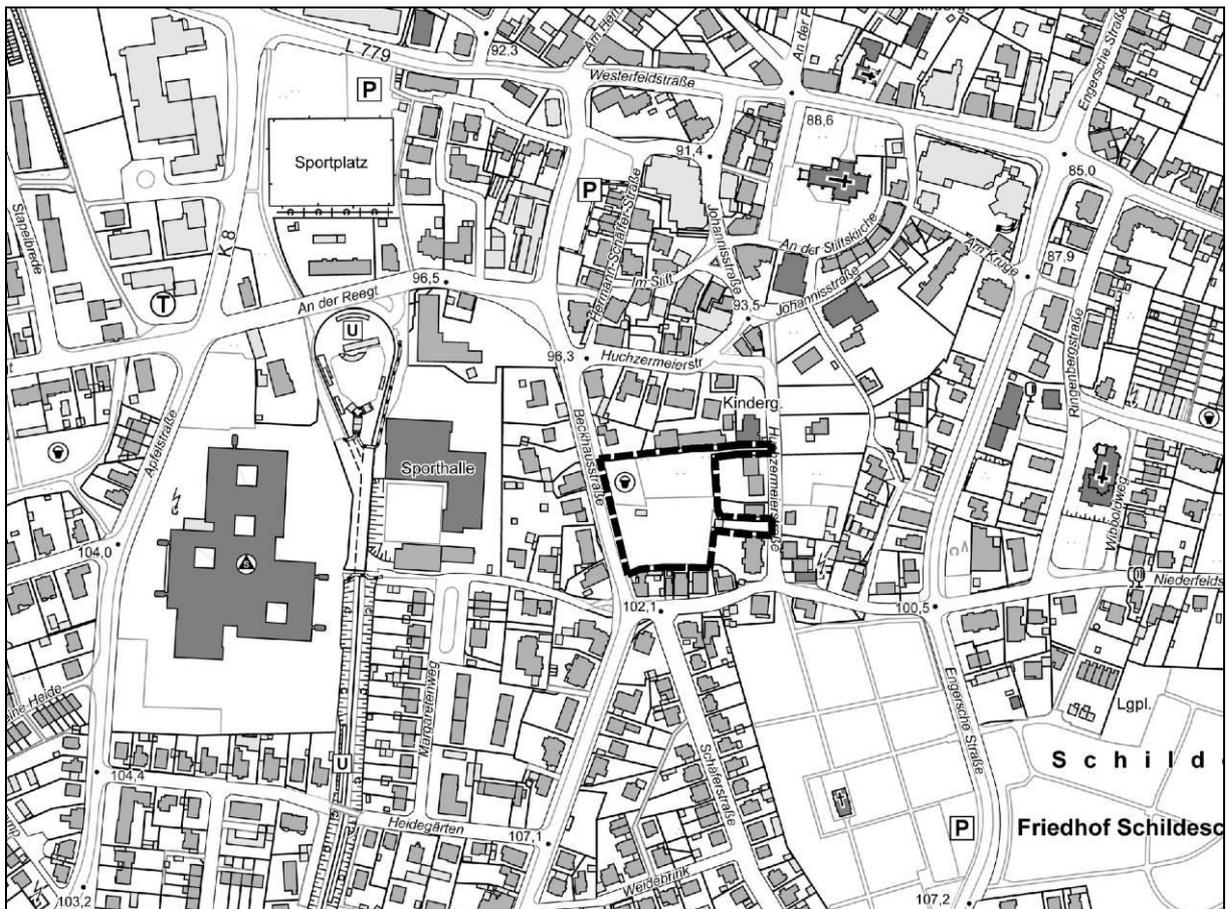
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeyerstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

Stand: Vorentwurf, 10.10.2018

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	5
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	7
4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	10
4.1 Belange des Wohnens	12
4.2 Belange des Verkehrs	13
4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	15
4.4 Belange des Gemeinbedarfes.....	15
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	15
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17
4.8 Belange des Umweltschutzes	17
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	18
5.....Bodenordnung	18
6.....Erschließungsanlagen	18
7.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan	19
8.....Flächenbilanz	19
9.....Kostenschätzung	19

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

- **Stadtbezirk Schildesche** -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ für eine Teilfläche östlich der Beckhausstraße und westlich der Huchzermeierstraße aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Schildescher Marktplatzes an der Beckhausstraße. Der Marktplatz wird schon seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt; der Wochenmarkt ist inzwischen auf den Kirchplatz in die Ortsmitte umgezogen. Da auch die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz in der vorhandenen Größe nicht erforderlich ist, bietet sich hier die Möglichkeit, die Flächen neu zu ordnen und Teilflächen einer neuen Nutzung und Bebauung zuzuführen.

Der ehemalige Schildescher Marktplatz gehört zu einem Pool städtischer Flächen, die schon vor längerer Zeit hinsichtlich einer Eignung als Wohnbaufläche, insbesondere für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, untersucht worden sind. Der Standort bietet aufgrund der bestehenden Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Auf dem östlichen Areal soll eine Mehrfamilienhausbebauung mit familiengerechten Wohnungen in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss - auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus - entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und eine platzartige öffentliche Verkehrsfläche mit Parkmöglichkeiten für 25-30 Kfz planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Blick auf den dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum wurde der Standort des ehemaligen Marktplatzes an der Beckhausstraße von einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe identifiziert und den politischen Gremien zur Weiterverfolgung einer Wohnbauentwicklung empfohlen.

Gemäß politischer Beschlusslage wurde ein „Runder Tisch“ einberufen, um die Weiterentwicklung der Fläche zu begleiten. In diesem Zusammenhang wurde eine Anwohnerplanung vorgestellt (s. Kapitel 4, Städtebauliches Konzept, Variante 1), die im Ergebnis unter Berücksichtigung verschiedener Empfehlungen als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen soll.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Dittfurthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeierstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“. In diesem ist die Fläche des ehemaligen Marktplatzes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Zur Umsetzung des o. a. Planungsziels ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn

- innerhalb des Geltungsbereiches wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt,
- im Plangebiet sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten,
- es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umwelrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ befindet sich im Stadtbezirk Schildesche, am südlichen Rand des historischen Ortskerns.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2435 der Gemarkung Bielefeld, Flur 53, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.400 m². Es befindet sich in einem Wohngebiet, das sich zwischen der Huchzermeierstraße im Norden und Osten, der Niederfeldstraße im Süden und der Beckhausstraße im Westen erstreckt. Der Geltungsbereich selber liegt an der Beckhausstraße; über zwei schmale Grundstücksstreifen ist es aber auch an die Huchzermeierstraße angebunden.

Örtliche Gegebenheiten

Das Areal weist im Süden einen öffentlichen Parkplatz auf, der im westlichen Teil gepflastert und im östlichen Teil geschottert ist. Im Norden befindet sich eine Grünfläche, in die ein Spielplatz integriert ist. Eine Gehölzgruppe mit prägendem Baumbestand schirmt den Spielplatz vom Parkplatz ab; eine dichte Gehölzkulisse erstreckt sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Entlang der Beckhausstraße finden sich durchgängig Alleebäume.

Das Plangebiet beinhaltet nur zwei Gebäude: ein altes, nicht mehr genutztes Toilettenhäuschen südlich des Spielplatzes sowie einen Gartenschuppen im Bereich des südlichen Grundstücksstreifens, der bis an die Huchzermeierstraße heranreicht. Dieser Grundstücksstreifen wird durch einen benachbarten Grundstückseigentümer mitgenutzt.

Erschließung

Die Erschließung der Parkplatzanlage erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten an der Beckhausstraße.

Ein schmaler unbefestigter Fußweg, der am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft, stellt eine fußläufige Anbindung an die Huchzermeierstraße her.

In fußläufiger Entfernung ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Endhaltestelle „Schildesche“ der Stadtbahnlinie S1. Sie fährt in die Innenstadt und stellt eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Schildesche und Senne her (Mo-Sa im 10-Minuten- und So im 15-Minutentakt). Vom Stadtbahnhaltepunkt „Schildesche“ aus verkehren die Buslinien 27, 31, 51 bzw. 115, 101, 133 und 155 bzw. 156 sowie die Schulbuslinie 55.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; diese Prägung herrscht auch im weiteren Umfeld vor. In nördlicher Richtung, zum alten Ortskern hin, besteht dagegen eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und kirchlichen Einrichtungen. Auch entlang der Beckhausstraße sind Wohn- und Geschäftsnutzungen vorhanden. Verschiedenen Schulformen und eine Kindertagesstätte sind ebenfalls gut erreichbar.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03



Quelle Luftbild Stand 2014: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet überwiegend als Grünfläche dar. Die beiden schmalen Verbindungen des Plangebietes zur Huchzermeierstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt, desgleichen ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes.

Die Beckhausstraße westlich des Plangebietes ist als Straße III. Ordnung dargestellt, d. h. als für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03



Quelle FNP: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2018

Die im südlichen und östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 vorgesehenen Festsetzungen - Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen - lassen sich aus der Grünflächendarstellung des FNP nicht entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. Ziel der Berichtigung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche für den Gesamtbereich. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird eine kleinteilige Darstellung der Nutzungsarten nicht vorgenommen. Es wird kein Grünzug von gesamtstädtischer Bedeutung überplant. Die Grün- und Verkehrsfläche ist aus der Darstellung Wohnbaufläche ableitbar.

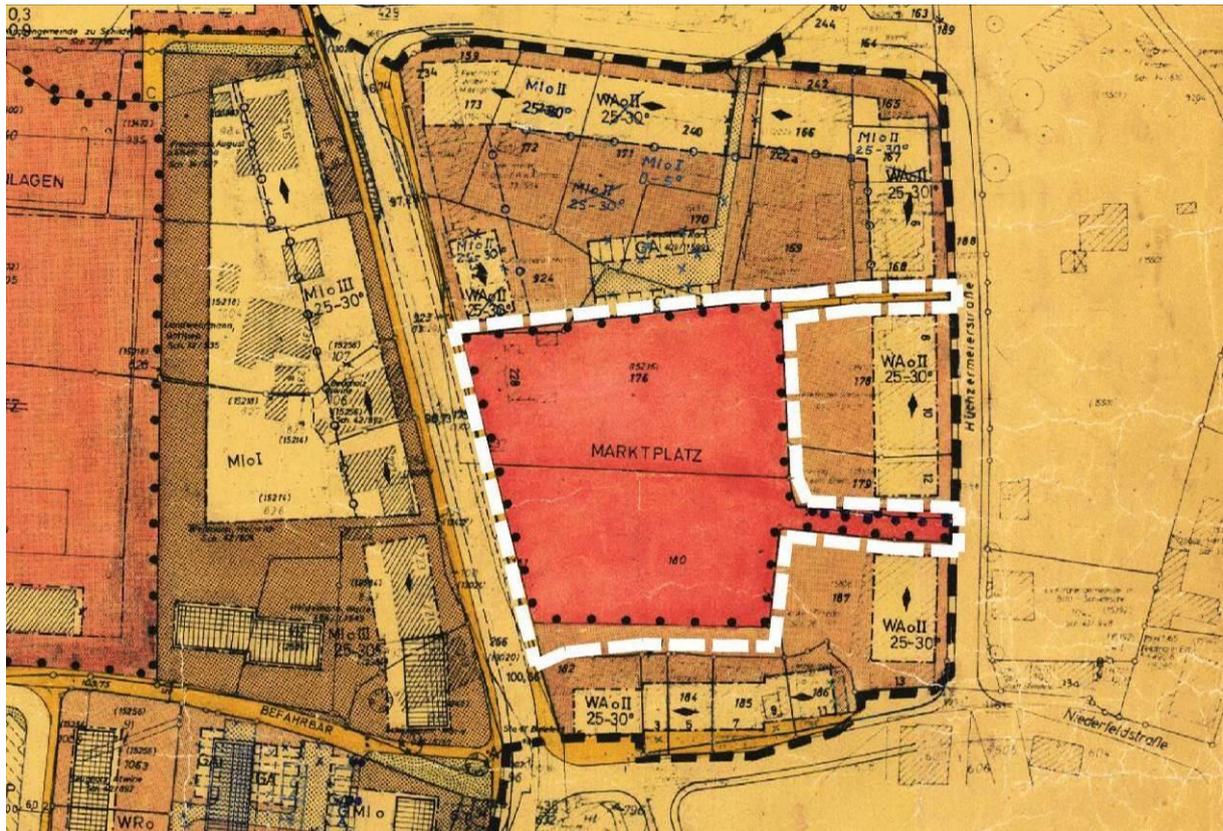
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 „Heidegärten - Difturthstraße - An der Reegt - Beckhausstraße - Huchzermeyerstraße - Niederfeldstraße - Beckhausstraße“, der seit 1971 rechtsverbindlich ist und für den die BauNVO von 1962 anzuwenden ist.

Im Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 sind für den Bereich der jetzigen Neuaufstellung im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen: Der weit überwiegende Teil des Areals ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Ein schmaler Streifen im Nordosten ist als öffentlicher Weg und ein Streifen im Süden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da dieser den angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden sollte. Für dieses Allgemeine Wohngebiet sind - ebenso wie für die östlich angrenzenden Flächen - II Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Dachneigung von 25°-30° sowie eine Firstrichtung parallel zu den Straßen festgesetzt.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03



Quelle Bebauungsplan Nr. II/2/14.02: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, 2018

Die Flächen nördlich angrenzend an das Plangebiet sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise, Dachneigung usw. entsprechen in den straßennahen Bereichen denen des o. a. Allgemeinen Wohngebietes. Auf den von den Straßen zurückliegenden Flächen sind in dem Mischgebiet I Vollgeschoss, offene Bauweise und eine Dachneigung von max. 5° zugelassen.

Erhaltungssatzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Teilbereich A „Historischer Ortskern um die Stiftskirche in Schildesche“ der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) der Stadt Bielefeld von 1994. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Änderungen der äußeren Gestaltung sowie das Anbringen von Werbeanlagen einer besonderen Genehmigung. Die Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, dass künftige Veränderungen und Neubauten sich in die umgebende Bebauung und den städtebaulichen Gesamtkontext des Ortskerns einpassen, und dass Neubauten sich insbesondere hinsichtlich von Größe, Proportion, Dachform und Material in die alten Strukturen einfügen, jedoch ohne sich historisch anzubiedern.

Nach der Ortsbildanalyse zur Erhaltungssatzung sind die Anordnung der Plätze, die Straßen- und Wegeverläufe, die Parzellierung in den historischen Strukturen im Wesentlichen noch erkennbar, desgleichen die alten Baustrukturen und Raumproportionen. Die Gebäude sind zum Teil giebel- und teilweise traufständig zu den Straßen angeordnet, sodass Straßenraumerweiterungen und kleine Plätze entstehen, die zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild des Ortes beitragen. Der besondere Charakter des Ortskerns ergibt sich durch das Zusammenspiel von Fachwerkhäusern und maßstäblich angepassten Bauten aus den verschiedenen Epochen in ihrer jeweiligen Bauweise und Materialverwendung. Durch Freiflächen, Gärten, Wiesen sowie altem Baum- und Heckenbestand wird der zum Teil noch dörfliche Charakter gebildet. Die Bebauung ist überwiegend geprägt durch 1 ½ - 2 ½-geschossige Gebäude mit Satteldächern, Putzfassaden und roten, oder braunen Dacheindeckungen.

Landschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus soll eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche / Spielplatz und ein weiterer Bereich als öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 zugrunde liegt, sieht im östlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Die Erschließung der Gebäude soll von der Beckhausstraße aus über den Parkplatz erfolgen. Es ist eine Ringerschließung vorgesehen, die – unter Einbeziehung der beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten - an der südlichen Grenze des derzeitigen Parkplatzes, der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und der nördlichen Grenze des Parkplatzes verlaufen soll. Der Parkplatz und die Grünfläche werden in reduzierter Form erhalten; der Spielplatz bleibt unverändert. Der prägende Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes und südlich des Spielplatzes soll weitgehend erhalten werden.

Für die Bebauung im Osten des Plangebietes wurden zwei Varianten entwickelt.

In der Variante 1, die sich an ein Konzept anlehnt, das vor der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 von Anwohnern entwickelt worden ist, sind Mehrfamilienhäuser in Ost-West-Ausrichtung vorgesehen. Die Stellplatzmöglichkeiten sind südlich und nördlich der Bebauung geplant. Während die Stellplatzanlage für das südliche Gebäude vom Erschließungsring aus direkt anfahrbar ist, ist zur Anbindung der zweiten Stellplatzanlage für die nördliche Gebäudezeile die Herstellung eines privaten Stichweges erforderlich, der zwischen der öffentlichen Grünfläche / Parkanlage und dem geplanten Wohngebiet nach Norden verläuft.

In Variante 2 ist im Süden des geplanten Wohngebietes eine Bebauung in Ost-West-Richtung und im Norden eine in Nord-Süd-Richtung konzipiert. Die Stellplatzanlagen sind hier gebündelt zwischen den Gebäuden vorgesehen. Sie werden gemeinsam über einen Stichweg erschlossen, der sich – ausgehend vom nördlichen Rand der öffentlichen Verkehrsfläche / Parkplatz – in östlicher Richtung erstreckt.

Die Variante 2 bietet gegenüber der Variante 1 folgende Vorteile:

- gemeinsame Erschließung der beiden Wohngrundstücke, d. h. weniger Flächenverbrauch und geringere Beeinträchtigungen der angrenzenden Bestandsbebauung durch Verkehrslärm,
- Anordnung der Stellplätze an den unattraktiven Gebäudeseiten, d. h. an der Nordseite bzw. Schmalseite der Gebäude,
- keine Stellplatzzufahrten auf den Grundstücken, daher geringere Grundstücksversiegelung,
- weitgehende Erhaltung der prägenden Baumreihe mit erhaltenswerten Einzelbäumen am nordöstlichen Rand des Plangebietes,
- geringerer Abstand der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung nördlich und südlich des Plangebietes, aber Anordnung der Freiflächen der geplanten Bebauung zu den südlichen und nördlichen Nachbargrundstücken, die bis nahe an die Grundstücksgrenze bebaut sind, sowie zur öffentlichen Parkanlage, dadurch entstehen größere zusammenhängende Freiflächen,
- Ausrichtung der Wohnungen der nördlichen Gebäudezeile zur öffentlichen Parkanlage,
- keine Beeinträchtigung der öffentlichen Parkanlage durch neu errichtete Verkehrsflächen oder Stellplätze.

4.1 Belange des Wohnens

Art der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebietes – einerseits nahe des Ortskerns von Schildesche, d. h. einem Versorgungsschwerpunkt, andererseits unmittelbar angrenzend an eine Grünfläche – sowie die gute ÖPNV-Erschließung machen den Standort für eine Wohnnutzung attraktiv.

Um die geplante Bebauung in die bauliche Nutzung der Umgebung zu integrieren, wird im östlichen Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Da im Plangebiet die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden aus der Palette der im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe lediglich als Ausnahmen zugelassen. Von den gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Damit werden Nutzungen vermieden, die einerseits für das Wohnen im Plangebiet und in dessen Umfeld Belastungen verursachen (Verkehr von außen, ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen), und die andererseits einen hohen Flächenbedarf haben (Gartenbaubetriebe).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. II/2/14.03 durch eine Kombination aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) und der Geschossflächenzahl (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes) bestimmt.

Angelehnt an die Bestandsbebauung im Umfeld und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/2/14.02 werden im WA maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, festgesetzt. Durch die Ausweisung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wird die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung berücksichtigt und eine Bebauung gewährleistet, die sich in das Ortsbild einfügt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der zentralen Lage im Siedlungsgebiet wird im Plangebiet - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan - eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, ergeben sich Gebäudelängen von ca. 30 m bis 32 m. Durch einen Versatz der Baugrenzen wird eine Gliederung von langen Baukörpern vorgegeben. Damit wird – auch bei einer angestrebten Mehrfamilienhausbebauung – eine Anpassung an die kleinteilige Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes gewährleistet. Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer Gebäudetiefe von max. 13,0 m. Aufgrund ihrer Breite (15 m) eröffnen die Baufenster einen gewissen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude.

Für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen, wird eine leichte Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht.

Der schmale Grundstückstreifen, der sich im Südosten des Plangebietes bis zur Huchzermeierstraße erstreckt, wird – wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/2/14.02 - ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Grundstückstreifen kann den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, er soll jedoch als begrünte und das Siedlungsgefüge gliedernde Freifläche erhalten bleiben. Daher werden hier keine überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Soziale Wohnraumförderung

Seit einigen Jahren besteht in Bielefeld eine zunehmende Anspannung im öffentlich geförderten bzw. unteren Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017¹ bis 2020 kaum entspannen. 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.“

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 24 neue Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der o. g. politischen Beschlusslage wären im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 somit 6 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die Anwendung des o. a. Beschlusses wird im Zuge der Verkaufsverhandlungen in einem Vertrag zwischen dem künftigen Investor und der Stadt Bielefeld geregelt.

4.2 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt zzt. über die Beckhausstraße.

Die Verkehrsanbindung der neuen Bebauung im Osten des Plangebietes ist ebenfalls von der Beckhausstraße aus vorgesehen. Zu diesem Zweck ist eine Ringerschließung vorgesehen, die – unter Einbeziehung der beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten - an der südlichen Grenze des derzeitigen Parkplatzes, der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und der nördlichen Grenze des Parkplatzes verlaufen soll. Der Erschließungsring wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite vom 5,0 m festgesetzt.

Um weitere Zufahrten zum Parkplatz zu vermeiden, wird entlang der Beckhausstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

¹ Wohnungsmarktbericht 2017 der Stadt Bielefeld, S. 12. Stadt Bielefeld. November 2017.

Vom Erschließungsring aus ist zur Anbindung des nördlichen Baufeldes in der Vorentwurfsvariante 1 ein Stichweg in nördlicher Richtung geplant. In der Vorentwurfsvariante 2 ist dagegen ein Stichweg in östlicher Richtung vorgesehen, der beide Baufelder erschließt.

Da diese Stichwege nur wenige Wohneinheiten anbinden und keine Verknüpfungsfunktion zwischen umgebenden Straßen übernehmen, werden sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Wohngrundstücke belastet.

Zur Vermeidung von Verkehrsproblemen werden im Bereich der Beckhausstraße als auch der Ringerschließung die Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten zulässig sind, beschränkt.

Ruhender Verkehr

Die bestehende Parkplatzanlage auf dem ehemaligen Marktplatz ist zur Versorgung der umliegenden Baugebiete in der vorhandenen Größe nicht erforderlich und kann daher auf 25-30 Parkplätze reduziert werden. Die zwischen der Ringerschließung verbleibende Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ planungsrechtlich gesichert. Diese Fläche bietet noch genügend Platz und Spielräume für kleinere Feste, Veranstaltungen (z. B. Aufstellung von Karussells). Eine zusätzliche Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung als „Marktplatz“ wird im Bebauungsplan jedoch nicht verfolgt, da die originäre Marktnutzung schon lange andernorts stattfindet, und die Nutzung der Parkplatzfläche für kleinere Feste, Veranstaltungen nur wenige Male im Jahr erfolgt.

Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Parkplatzanlage verzichtet.

Der Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Garagen, Carports und Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, Stellplätze zusätzlich auch auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen. Garagen und Carports werden innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise zugelassen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist in fußläufiger Entfernung über die Stadtbahnhaltestelle „Schildesche“ an die Stadtbahnlinie S1 und über die gleichnamige Bushaltestelle an sechs Bus- und eine Schulbuslinie gewährleistet.

Fußgänger und Radfahrer

Die vorhandene Wegeverbindung, die zwischen der Beckhausstraße und der Huchzermeierstraße über die öffentliche Grünfläche verläuft, wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich.

4.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Durch die geplante Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes reduziert sich die öffentliche Grünfläche. Zur Sicherung der verbleibenden Grünfläche und des vorhandenen Spielplatzes im Norden des Plangebietes werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt und damit als Flächen für Freizeit und Erholung gesichert.

4.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die neue Bebauung können im Plangebiet voraussichtlich ca. 24 neue Wohneinheiten entstehen, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur hervorrufen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird aber davon ausgegangen, dass der Zusatzbedarf an Kita- und Schulplätzen in den im Umfeld bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.

Die Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen ist im nahem Umfeld des Plangebietes gegeben: Die städtische Kita „Huchzermeierstraße“ liegt direkt an der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes, die Grundschule „Stiftsschule“ ca. 750 m westlich an der Straße Stapelbreite. Darüber hinaus sind auch andere Schulformen in Schildesche vorhanden und gut zu erreichbar.

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

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle erfolgen. Für den Anschluss an das Bestandsnetz in der Beckhausstraße ist die Verlegung von öffentlichen Kanälen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Um der Lage des Plangebietes im alten Ortskern von Schildesche, d. h. einem Bereich mit einer besonderen, städtebaulichen und gestalterischen Prägung Rechnung zu tragen und die neue Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einzupassen, werden unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

Mit einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 13,0 m wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die sich in die Bestandsbebauung im Umfeld einfügt. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten, öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, über die die Grundstücke erschlossen werden.

Für die neuen Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zugelassen. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für die Umgebungsbebauung festgesetzte Dachneigung (25°-35°) wird damit überschritten. Eine größere Dachneigung ermöglicht jedoch eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses und sie passt sich auch besser in die vorhandene Bebauung im Umfeld ein, die überwiegend Dachneigungen von 45°-50° aufweist. Großformatige Dachaufbauten usw. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Um einerseits Spielraum für den Ausbau von Dachgeschossen und eine individuelle Gestaltung der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen, andererseits aber eine Unterordnung der Dachaufbauten zu gewährleisten, wird die Länge von Dachaufbauten auf max. 50 % der Trauflänge beschränkt.

Dacheindeckungen werden in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung, in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung zugelassen.

Für die Fassadengestaltung wird in Anpassung an die Umgebung Putz mit heller Farbgebung festgesetzt. Um einen gestalterischen Spielraum zu eröffnen, werden für Teilflächen (max. 25 % der Fassadenflächen) aber auch Farb- und Materialkombinationen mit Holz, aber auch Stahl und Glas zugelassen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche sowie die Festsetzung zur Erhaltung prägender Bestandsbäume südlich und westlich des Spielplatzes sowie an der Ostseite des Plangebietes werden prägende Landschaftselemente im Ortskern von Schildesche bewahrt und diese Vegetationsstrukturen langfristig gesichert.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der den Allgemeinen Wohngebieten zugeordneten Stellplatzflächen gewährleisten eine Gliederung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet, um eine Nutzungsmöglichkeit der Fläche für Veranstaltungen zu gewährleisten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Im Umfeld sind Denkmäler vorhanden, sie liegen jedoch nicht in enger Nachbarschaft des Plangebietes.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 wird eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis wird bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

Bodenschutz

Da es sich bei den Flächen im Süden und Osten des Plangebietes in weiten Teilen um versiegelte bzw. durch die bisherige Parkplatznutzung stark verdichtete Böden handelt, werden nur wenige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 erwartet.

Bodenbelastungen / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Für das Flurstück 2435 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. In seinem weiteren Umfeld sind zwei Altlastenflächen verzeichnet: ca. 100 m südwestlich die Altlastenfläche AA 466 und ca. 150 m nordwestlich die Fläche BS 209. Aufgrund der Distanz und bereits bestehenden Bebauung der beiden Flächen, wird davon ausgegangen, dass sie keinen Einfluss auf das Plangebiet haben.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Die Flächen im Plangebiet sind gemäß dem digitalen Umweltatlas der Stadt Bielefeld nicht als klimatische Schutzzone ausgewiesen.

Durch die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Nutzungsintensität gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der „Marktplatz“ festsetzt, zwar erhöht; im Vergleich zur Bestandsituation mit der großen Parkplatzanlage bleibt die Nutzungsintensität etwa gleich. Durch die Planung bedingte negative Immissionsauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Beckhausstraße ein.

Laut der Umgebungslärmkarte für den Gesamtstraßenverkehr (im Jahr 2017) besteht gesamttags eine Lärmbelastung von 65 – 70 db(A) in dem unmittelbar an die Beckhausstraße angrenzenden Bereich, von 60 – 65 db(A) in einem Abstand von 15-35 m und von 55 – 60 db(A) in einem Abstand von 35-75 m von der Straße. Nachts besteht im Nahbereich der Straße eine Lärmbelastung von 55-60 db(A) und in einem Abstand von ca. 15-35 m von 50-55 db(A).

Ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen an der neuen Wohnbebauung erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/2/14.02 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

8. Flächenbilanz

Variante 1

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet (davon Stellplatzzufahrten ca. 420 m ²)	ca. 2.950 m ²
öffentliche Grünflächen / Spielplatz	ca. 2.200 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.100 m ²
private Verkehrsflächen	ca. 150 m ²

Variante 2

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.950 m ²
öffentliche Grünflächen / Spielplatz	ca. 2.150 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.050 m ²
private Verkehrsflächen	ca. 250 m ²

9. Kostenschätzung

Die Planung beruht auf einer städtischen Initiative zur Überplanung des Geländes des ehemaligen Marktplatzes von Schildesche.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Von der Bauleitplanung sind Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen; die zzt. aber noch nicht zu beziffern sind.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Der Stadt Bielefeld entstehen Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachgutachten.

Bielefeld, im Oktober 2018

in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4 PM

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