Anlage

D	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“** - Begründung Stand: Entwurf, Oktober 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

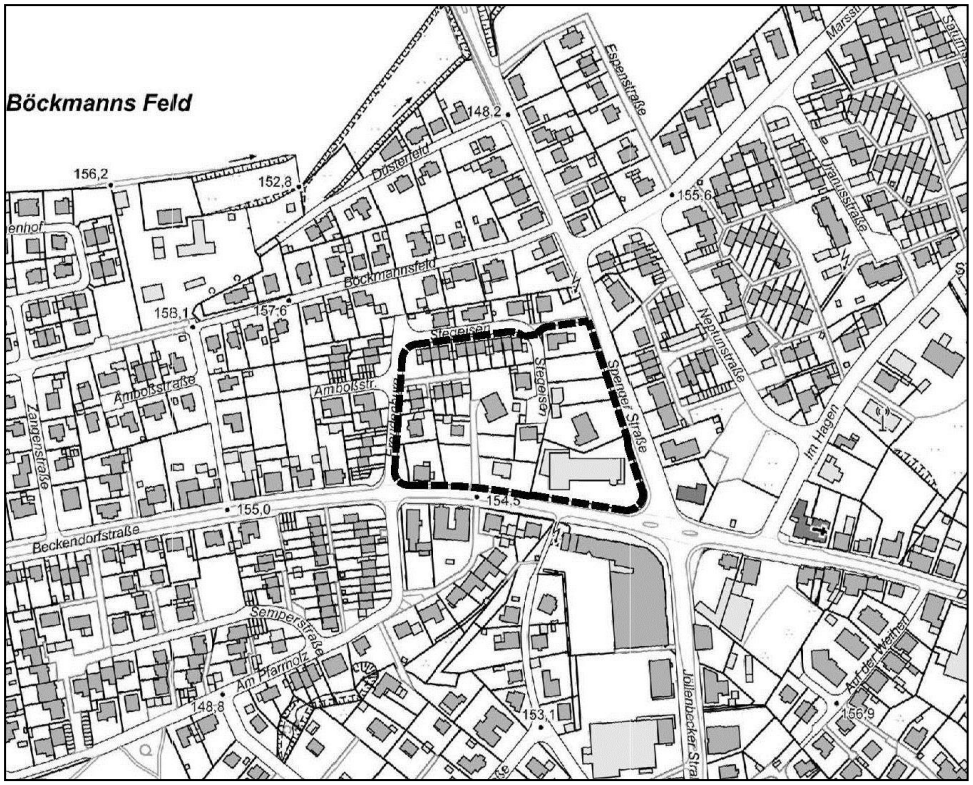
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1

„Bebauung an der Straße Stegeisen“

Begründung

- Entwurf -
(Stand Oktober 2018)

Übersichtsplan



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Entwurf; Oktober 2018

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines 3
2.Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes 4
3.Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung 5
4.Begründung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 8
4.1.....Art der baulichen Nutzung und Belange des Wohnens sowie der Wirtschaft 8
4.2.....Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 9
4.3.....Höhen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds 9
5. Belange der Bauleitplanung 10
5.1.....Belange des Verkehrs 10
5.2.....Belange des Immissionsschutzes 11
5.3.....Belange von Freizeit, Erholung und Sport 12
5.4.....Belange des Gemeinbedarfes 12
5.5.....Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft 13
5.6.....Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 14
6.Belange des Umweltschutzes 15
6.1.....Umweltprüfung und Umweltbericht 15
6.2.....Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen 15
6.3.....Artenschutz 15
6.4.....Bodenschutz 17
6.5.....Altlasten / Kampfmittelbelastungen 17
6.6.....Stadtklima und Luftreinhaltung 17
7.Umsetzung der Bauleitplanung 17
7.1.....Bodenordnung 17
7.2.....Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten 17
7.3.....Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen 18
7.4.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 18
7.5.....Verfahrensart und Verfahrensablauf 18
8.Vorliegende Gutachten 19

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg.

- **Stadtbezirk Jöllenbeck-**

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg aufgestellt.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.
Aufgrund der Aufgabe der Nutzungen eines Gastronomiebetriebes westlich der Wendeanlage der Straße Stegeisen sowie einer Kfz-Werkstatt an der Beckendorfstraße liegen für diese Grundstücke Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie für ein Gebäude für betreutes Wohnen und weiteren Wohnungen vor.
Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch die projektbezogene Wohnbebauung zu schaffen.
Andererseits werden für die übrigen Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen (insbesondere im Südosten des Plangebietes) angepasst sowie die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Bestandssituation, ermöglichen gleichzeitig jedoch einen gewissen Spielraum für geringfügige Erweiterungen (bspw. in Form von Wintergärten / Terrassenüberdachung).

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante 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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ liegt im Bezirk Jöllenbeck. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Stegeisen“, im Osten durch die Spenger Straße, im Süden durch die Beckendorfstraße und im Westen durch die Straße „Freudenburg“ begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2 ha.
Das Plangebiet ist überwiegend durch eine zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Im Südosten des Plangebietes finden sich Dienstleistungs-/Einzelhandelsnutzungen in Form einer Kfz-Werkstatt, eines Bäckers sowie eines Drogeriemarktes.
In der Mitte des Plangebietes befinden sich die Flächen eines ehemaligen Gastronomiebetriebes mit einer zusammenhängenden Stellplatzanlage sowie unbebaute Grundstücke.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen („Spenger Straße“, „Beckendorfstraße“, „Freudenburg“ sowie „Stegeisen“).

Die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung geprägt. Die zwei- bis dreigeschossige Vorderliegerbebauung entlang der östlich verlaufenden Spenger Straße sowie der südlich verlaufenden Beckendorfstraße ist durch eine Mischnutzung in Form von Wohnen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Die Hinterliegerbebauung entlang der vorgenannten Straßen ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.
Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan (vgl. Abbildung 1) sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 2) zu entnehmen.

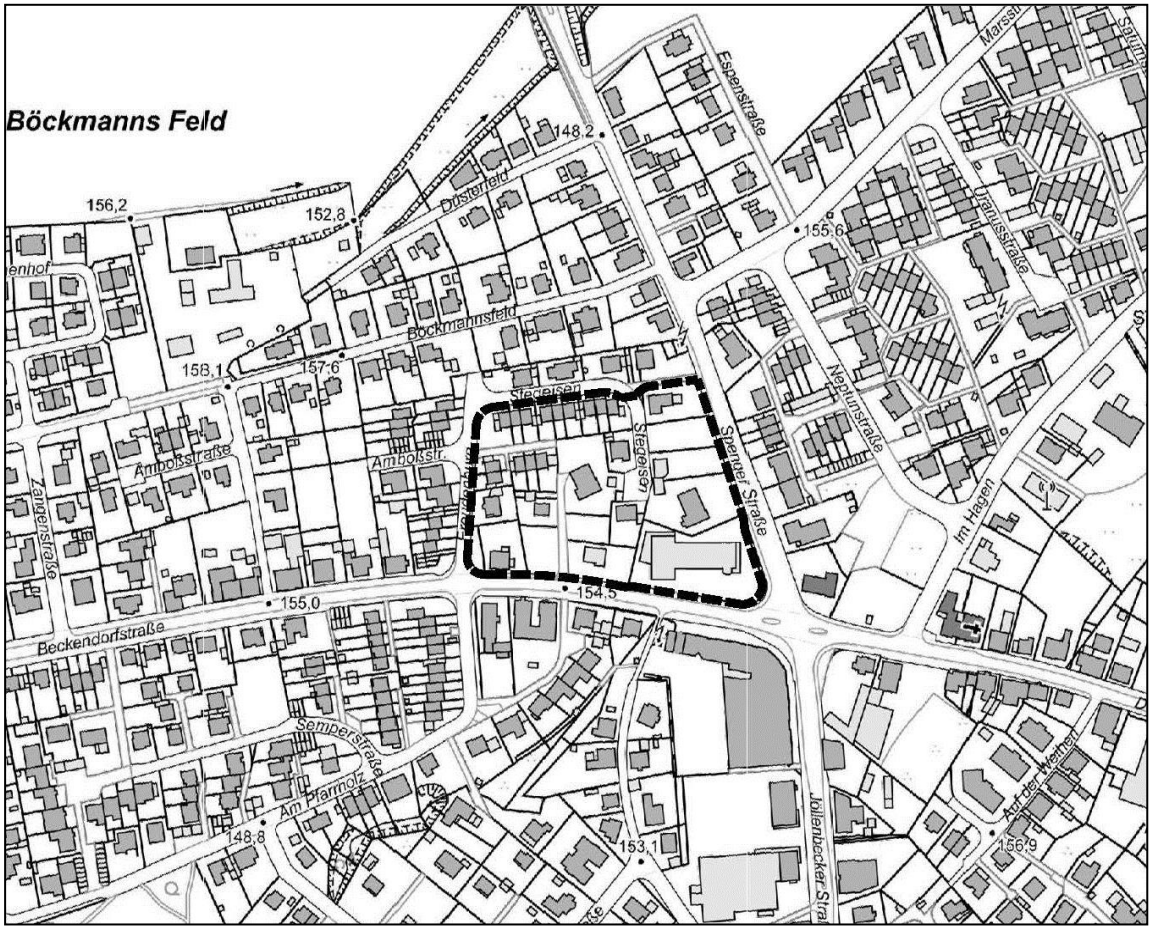


Abb. 1: Übersichtsplan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Abb. 2: Luftbild (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld'', ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche" dar (vgl. Abb. 3). Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete entsprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan.
Die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht.
Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung, der im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzten Flächen, als „Gemischte Baufläche".

Abb.3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmanns Feld“, der seit 1970 rechtsverbindlich ist und für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich folgende Nutzungen fest:
Für die Flächen im westlichen, nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes des neuaufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 sowie für eine kleine Teilfläche in der Mitte des Plangebietes ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von Oberkante Gelände bis Traufe beträgt 5,25 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Freudenburg (im Plan als Planstr. 5503 festgesetzt) und Stegeisen (im Plan als Planstr. 5504 festgesetzt) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt werden, nur Hausgruppen zulässig. Für das nordöstlichste Baufenster wird darüber hinaus die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die sonstige Bebauung im Reinen Wohngebiet ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Dachneigung im Reinen Wohngebiet beträgt 30 °.
Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude in einer offenen Bauweise mit überwiegend maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer maximalen Dachneigung von 30 ° zulässig. Lediglich im Südosten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,9 sowie einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von Oberkante Gelände bis Traufe beträgt hier maximal 8,50 m.

Zur inneren Erschließung eines Teilbereiches des Plangebietes wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt (Planstraße 5504) und entsprechend umgesetzt. Im Bereich der Wendeanlage ist eine Fläche für sechs Stellplätze festgesetzt.

Abb. 4: Rechtsverbindlicher B-Plan (Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, eigene Überarbeitung)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] der Stadt Bielefeld liegt die Fläche des geplanten Mischgebietes MI1 im Südosten des Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Jöllenbeck.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld. Junker und Kruse. Dortmund, September 2009.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung und Belange des Wohnens sowie der Wirtschaft

Das wesentliche Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ besteht darin, durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke einer Nachverdichtung des Plangebietes, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Ebenso wird für die übrigen Flächen im Geltungsbereich die planungsrechtliche Situation an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen angepasst sowie die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

Für die südlichen Bereiche des Plangebietes entlang der Beckendorfstraße werden **Mischgebiete** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb der geplanten Mischgebiete (**MI1 – MI3**) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenem Verkehrsaufkommens sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes ausgeschlossen. Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar. Sie werden zum einen aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und des mit ihnen verbundenen (auch abendlichen / nächtlichen) Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Ebenfalls sind sie zur Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Quartiersmilieu städtebaulich nicht verträglich.
Im **MI1** finden sich Dienstleistungs-/Einzelhandelsnutzungen in Form eines Bäckers sowie eines Drogeriemarktes.
Im **MI2** ist eine projektbezogene Nachverdichtung in Form einer Wohnanlage für Wohngruppen sowie weitere Wohnungen (voraussichtlich 12 Wohneinheiten) vorgesehen.
Im **MI3** besteht ebenfalls eine Nachverdichtungsoption.

Für die sonstigen Flächen des Plangebietes werden **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch aufgrund der regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen und mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen sowie aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfes ausgeschlossen.
In der Mitte des Plangebietes ist im **WA1** ebenfalls eine projektbezogene Nachverdichtung jedoch in Form eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohneinheiten vorgesehen. Die übrigen Flächen im **WA1** sowie im **WA2** sind durch Wohnbebauung im Bestand geprägt.
Im **WA3** bestehen ebenfalls Nachverdichtungsoptionen.
Im Vergleich zu der derzeitigen Bestandssituation können im Plangebiet insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden.
An dem Standort ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau möglich. Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird vom Land NRW gefördert, wenn insbesondere:

- Die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind.
- Die Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse haben.
- Die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.
- Die Standortqualitäten (Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Angebot an Freiflächen, nutzbaren Grünflächen, etc.) gegeben sind.
- Ein Drittel der Grundstücksfläche nutzbare Grünfläche ist.
- Die Gebäude und Außenanlagen barrierefrei errichtet werden.

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen sowie der Anwendung der 25%-Regelung für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung werden für die Berechnung der 25 % jedoch nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: 22 WE) herangezogen, da lediglich mit dem Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag geschlossen werden kann. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf 6 Wohneinheiten, die nach derzeitigem Stand in dem Gebäude an der Beckendorfstraße nachgewiesen werden sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Für die **Mischgebiete MI1**, **MI2** sowie **MI3** werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wobei diese Werte der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Mischgebiete entsprechen. Hierdurch wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete WA1**, **WA2** sowie **WA3** werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen in Kombination mit der dort jeweils festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Bzgl. der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Zahl der Vollgeschosse s. Punkt 4.3.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst und bieten Platz für Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung (z.B. für Wintergärten, Terrassenüberdachungen bzw. Anbauten).
Aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm auf der Spenger Straße werden im **WA3** die überbaubaren Grundstücksflächen zur Straße „Stegeisen“ hin orientiert.

4.3 Höhen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bielefeld und ist im Wesentlichen durch eine zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt.

Um ein städtebaulich einheitliches Bild beidseits der Beckendorfstraße zu erreichen und um die Beckendorfstraße in diesem Bereich städtebaulich zu gewichten, orientieren sich in den **Mischgebieten (MI1 – MI3)** die Festsetzungen zur Höchstgrenze der Geschossigkeit (**MI1** zwingend III Vollgeschosse zur Betonung der Ecksituation, im **MI2** [vorderes Baufenster] und **MI3** eine Mindestmaß von II Vollgeschossen und Höchstmaß von III Vollgeschossen), zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) sowie der zulässigen Dachform (Satteldach) an der südlich vorhandenen, mehrgeschossigen Bebauung. Für die geplanten rückwärtigen Anbauten im MI2 sind ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig.
Damit sich die Bebauung in den **Allgemeinen Wohngebieten** (WA) in die Umgebung integriert, werden für das **WA1, WA2 und WA3** analog zur Bestandsbebauung im Plangebiet ebenfalls Festsetzungen zu Höchstgrenzen der Geschossigkeit (II Vollgeschosse), zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe), zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im **Mischgebiet MI1**, nach der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, orientiert sich hierbei an der Bestandsbebauung im **MI1** im Plangebiet.
Für die Mischgebiete **MI2** und **MI3** wird hingegen die offene Bauweise entsprechend der Bestandsbebauung im **MI3** festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplante

Nachverdichtung im **MI2** der vorhandenen Bebauung im **MI3** sowie der in diesem Bereich, südlich der Beckendorfstraße vorhandenen Bebauung, anpasst.
Grundsätzlich wird in den **Allgemeinen Wohngebieten** die offene Bauweise entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplante Neubebauung im **WA1** sowie der perspektivischen Nachverdichtung im **WA3** der kleinteiligen Bestandsbebauung anpasst.
Analog zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/J6 sowie der Bestandsbebauung sind im **WA2** allerdings nur Hausgruppen zulässig.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Müllstandplätzen, zur Vorgartennutzung, Drempel- und Sockelhöhe, Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie zur Anbringung von Solaranlagen getroffen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Stadtteillage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes somit durch die Planung nicht zu erwarten.

5. Belange der Bauleitplanung

5.1 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen („Spenger Straße“, „Beckendorfstraße“, „Freudenburg“ sowie „Stegeisen“).
Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche der öffentlichen Straße „Stegeisen“, die unter anderem der Erschließung der neuen Wohnbebauung im **WA1** auf dem Flurstück 2163, Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck dienen soll. Über diese Teilfläche der öffentlichen Straße „Stegeisen“ wird ebenfalls bereits vorhandene Bebauung erschlossen, darüber hinaus kann die Erschließung der potentiellen Nachverdichtung im WA3 sowohl über die Straße Stegeisen als auch über die Spenger Straße erfolgen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt analog zu der Bestandssituation, die auf Grundlage der Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 erfolgte. Die vorhandene Wendeanlage wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert.
Die Erschließung der geplanten neuen Wohnbebauung im **MI2** auf den Flurstücken 490, 1205, 1211, 1582 sowie 2164, Flur 5 der Gemarkung Jöllenbeck erfolgt über die Beckendorfstraße.
Die Erschließung der Bestandsbebauung im Plangebiet erfolgt überwiegend über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (**WA1**) erfolgt die Erschließung der bestehenden Hinterliegerbebauung über eine private Verkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundsätzlich sind jedoch Carports und Garagen innerhalb des Vorgartenbereiches nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden hier allerdings die Vorgartenbereiche der projektbezogenen Nachverdichtungen im MI2 sowie im WA1. Im Gegensatz zu den Tiefen der Vorgartenbereiche von 3-5 m im Großteil des Plangebietes, beträgt die Vorgartentiefe im Bereich der projektbezogenen Nachverdichtungen ca. 10 m (im MI2) sowie ca. 18 m (im WA1). Um hier eine spätere Errichtung von Carports oder Garagen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die nicht überbaubaren Grundstücksflä-

chen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.
Im WA3 bezieht sich der Vorgartenbereich auf die Straße „Stegeisen“.

Fußgänger und Radfahrer

Am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Spenger Straße“, „Beckendorfstraße“, „Freudenburg“ sowie „Stegeisen“ vorhanden. Entlang der Straßen „Freudenburg“ und „Stegeisen“ handelt es sich hierbei um einen einseitigen Ausbau, entlang der „Spenger Straße“ und der „Beckendorfstraße“ um einen beidseitigen Ausbau. Ansonsten sind keine weiteren Wege für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Private Wege dienen der inneren Erschließung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist derzeit an die bestehenden Buslinien 53, 54, 55, 56, 154, 155, 63, 156, 255, 256 sowie an die Nachtbuslinien N2 und NB über die nahegelegenen Haltestellen Jöllenbeck Dorf, Am Pfarrholz und Dorfstraße in ca. 200 bis 300 m Fußwegeentfernung angebunden. Die Linien 54, 56 und 154 verbinden werktags im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf das Siedlungsgebiet Stegeisen über Theesen und Babenhausen Süd mit Umstieg in die Stadtbahnlinie 3 mit der Innenstadt, dem Jahnplatz und weiter mit dem Bereich Mitte und Stieghorst. Über Vilsendorf besteht ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf oder Am Pfarrholz alle 20 Minuten eine Verbindung mit der Buslinie 155 nach Schildesche, von wo aus Anschluss an die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Innenstadt - Bethel - Brackwede - Senne besteht. Alle 30 Minuten bestehen ab der Haltestelle Jöllenbeck Dorf Busverbindungen mit den Linien 54 in Richtung Enger und 56 in Richtung Spenge. Abends bis gegen 0.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen fahren die Linien über Theesen sowie über Vilsendorf in Richtung Bielefeld alle 30 Minuten. Die Nachbarkommunen Enger und Spenge werden in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen alle 60 Minuten bedient. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen wird die Haltestelle Jöllenbeck Dorf mit den Linien N2 über Theesen und NB über Vilsendorf erreicht. Die NB fährt im weiteren Verlauf in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen zwischen 1 und 4 Uhr weiter nach Enger, Westerenger und Spenge. Die Linie N2 ergänzt das Tagesnetz zwischen Jöllenbeck und Bielefeld an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. Schulbusse der Linien 63, 156, 255 und 256 ergänzen das Angebot in Richtung der Schulen in Enger, Spenge, Werther und Am Bollhof/Dreeker Schule. Die Linie 53 ist ein bedarfsgesteuerter Verkehr mit Anruf-Linienfahrten zwischen Jöllenbeck und Herford, Eickum, Schule. Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf.

5.2 Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen durch den KFZ-Verkehr der „Beckendorfstraße“, der „Dorfstraße“, der „Spenger Straße“ und der „Jöllenbecker Straße“. Um diese Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung[2] durchgeführt.
Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich feststellen, dass auf dem Großteil des Plangebietes gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, da dort die Mischgebietswerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden. Gleichwohl sind derartige Pegel – gemessen am Planungsziel von Allgemeinen Wohngebieten im nördlichen Teil des Plange-

[2]Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im Ortsteil Jöllenbeck der Stadt Bielefeld. Akus GmbH. Bielefeld. Oktober 2018

bietes – belästigend. Die Straßenrandbereiche entlang der Beckendorfstraße und Spenger Straße sind stark verlärmt. Entlang der Spenger Straße orientiert sich die östliche Grenze des Baufensters im WA3 hierbei an dem Verlauf des Beurteilungspegel, bei dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, wonach grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist, eingehalten werden. Aus eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Spenger Straße und Beckendorfstraße nicht realisierbar. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum dennoch Rechnung tragen zu können, wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gerecht.
Zu diesem Zwecke werden die nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen des Plangebietes liegen gemäß der Untersuchung in den Lärmpegelbereichen III bis VI. Daher sind im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen aufgenommen worden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vom Antragsteller nachzuweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereich III-VI festgesetzten Flächen Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.
Ebenfalls sind die Wohnungsgrundrisse im Plangebiet so ausrichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche im WA3 zur lärmabgewandten Westseite auszurichten. Im Falle von geplanten zusätzlichen straßenzugewandten Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) an Ost- und/oder Südfassaden der geplanten Neubauten im WA3 entlang der Spenger Straße wird deren Ausgestaltung als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffenbaren Bauteilen empfohlen.
Entlang der Beckendorfstraße sind straßenzugewandt in allen Geschossen schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auszuschließen. Alternativ sind straßenzugewandte geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Südfassade(n) als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffenbaren Bauteilen zulässig

5.3 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sport- und Spielplätze. So z.B. in ca. 500 m Entfernung der Spiel- und Sportplatz an der Straße Böckmannsfeld westlich des Plangebietes bzw. die Spiel- und Sportplätze im Bereich der Hauptschule und Realschule Jöllenbeck östlich des Plangebietes.
Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktion für die Belange Freizeit, Erholung und Sport.

5.4 Belange des Gemeinbedarfes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden, im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation, voraussichtlich 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen.
Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Dreekerheide. Bei dieser Schule handelt es sich um eine dreizügige Einrichtung, die im Schuljahr 2017/18 225 Schülerin-

nen und Schüler (SuS) in 10 Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude 13 Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die aus heutiger Sicht völlig ausreichen. Nach vollständiger Realisierung des Baugebietes ist ab dem Schuljahr 2021/22 ein zusätzlicher SuS pro Jahrgang zu berücksichtigen. In der Schulentwicklungsplanung wird aufgrund der derzeit gemeldeten Kinder in den Geburtenjahrgängen 2011/12 bis 2016/17 sowie der Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsbereich der Schule eine nur unwesentliche Steigerung der Schülerzahlen auf 232 Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2023/24 prognostiziert. Die dann zu bildenden 11 Klassen können problemlos im vorhandenen Raumbestand untergebracht werden.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.
Das solarenergetische Potential ist unter Berücksichtigung der Dachneigungen von 30 ° - 45° (bzw. im WA3: 30° - 50°) insgesamt gut bis optimal. Aufgrund des günstigen solarenergetischen sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.
Im Plangebiet gibt es laut geologischem Dienst NRW ein mittleres geothermisches Entwicklungspotenzial, sowohl für Erdwärmekollektoren als auch für Sonden. Bei einer Sondenlänge von 80-100 m zeigt sich eine geothermische Ergiebigkeit der Klasse 3a.
Zur planungsrechtlichen Sicherung der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation werden die vorhandenen Versorgungstrassen im Plangebiet durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Stadt Bielefeld festgesetzt. Durch die Festsetzung des GFL 1 auf der Fläche des befahrbaren Privatweges zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH wird die vorhandene Versorgungstrasse planungsrechtlich gesichert.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf den Flächen des WA3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Stadt Bielefeld zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Versorgungstrasse (Telekommunikations- sowie 10.000-Volt-Leitungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld) festgesetzt.
Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus Telekommunikationslinien der Telekom. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich.
Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanungen „Jöllenbeck West" und „Westerengerstraße / Niederjöllenbeck". Das Schmutzwasser wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle schließlich der Kläranlage Brake zugeleitet. Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Niederschlagswasser:
Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Lan-

deswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.
Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des WHGs und des LWGs hat für die vorhandene und geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes in folgender Weise zu erfolgen:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Bebauung wird über die in den umliegenden Straßen befindlichen Mischwasserkanäle ortsnah in Gewässer eingeleitet. Die Bebauung entlang der Straße Stegeisen befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/11 und entlastet am RÜ „Im Hagen“ in das Nebengewässer 13.07.01 zum Hemigholder Bach.
Die Bebauung entlang der Beckendorfstraße befindet sich im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 2/6. Für die Einleitung E 2/11 besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der BR Detmold bis zum 30.06.2023. Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren der Einleitung E 2/6 ist z.Z. in Bearbeitung.
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer genehmigten Mischwasserkanalisation. Ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.
Zur Ableitung des aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist keine Verlegung von öffentlichen Mischwasserkanälen erforderlich.

Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers der projektbezogenen Nachverdichtung im MI2 soll über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Beckendorfstraße erfolgen.
Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers der projektbezogenen Nachverdichtung im WA1 soll über den Mischwasserkanal in der Straße Stegeisen erfolgen.

Die Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Form ist einzuhalten.

<u>Überflutungsvorsorge</u>

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung.

5.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/J6.1 sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis, dass für den Fall, die Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde bei Erdarbeiten gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie

für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden.

6.2 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/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[3] erstellt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.
Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 33 planungsrelevanten Arten (12 Fledermausarten, 21 Vogelarten). Für das Plangebiet und die Umgebung (500 m) dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Die Auswertung anderer Datenquellen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten.
Die Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umgebung erfolgte am 06. April 2018.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Für diese Art wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.
Auf Grund der starken Verbreitung der Zwergfledermaus ist eine zeitweise Nutzung der Spalten an der Fassade bzw. im Dachbodenraum der ehemaligen Gaststätte nicht mit Sicherheit auszuschließen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Spalten an der ehemaligen Tankstelle ebenfalls von der Zwergfledermaus als Tagesquartier genutzt werden. Bei einem Abbruch der

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 Bebauung an der Straße Stegeisen“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2018.

Gebäude kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslöst:

Häufige und verbreitete Vogelarten:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind. Die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September bedarf jedoch ggf. einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

Zwergfledermaus:

- Der Abbruch der ehemaligen Gaststätte sowie der ehemaligen Tankstelle sollte außerhalb der Wochenstubenzeit bzw. Aktivitätsphase, also im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang März durchgeführt werden. Bei einem Abbruch der Gebäude außerhalb des angegebenen Zeitraums, sollten die Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Die Arbeiten sollten in Absprache mit dem Umweltamt erfolgen. Es wird empfohlen, die Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person begleiten zu lassen, sofern die Abbrucharbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Potenzielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der potenziellen Quartiere wurden nicht getätigt. Auf Grund dessen und da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin gewährleistet sein wird, ist eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um bereits baulich genutzte Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

6.5 Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Im Plangebiet befindet sich an der Beckendorfstr. 10 der gewerbliche Altstandort AS 217. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle, die ca. 2004 mit Ausbau von 3 Erdtanks stillgelegt wurde. Anschließend wurde der Standort als Werkstatt weiter genutzt. Im Zuge des Rückbaues der Werkstatt ist das Grundstück für die Nutzungsart „Wohnen" herzurichten.

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 der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.
Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

6.6 Stadtklima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet bildet ein gering klimaempfindliches Vorstadt-Klimatop mit einer günstigen Durchlüftung für den vorherrschenden Wind und einem ausgewogenen Mikro- und Bioklima. Durch die Planung wird sich aufgrund der Lage am Stadtrand, der geplanten Nachverdichtung nur in Teilbereichen und der aufgelockerten vorhandenen Umfeldbebauung keine wesentliche Überwärmungstendenz innerhalb des Plangebietes ergeben.
Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht werden Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen getroffen. Ebenfalls ist die Dachbegrünung auf Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen wünschenswert.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 19.955 m²
Allgemeines Wohngebiet	*ca. 11.650 m²*
Mischgebiet	*ca. 7.364 m²*
Verkehrsfläche – öffentlich –	*ca. 707 m²*
Verkehrsfläche – privat –	*ca. 234 m²*

Bei Umsetzung der Planung können, im Vergleich zur Bestandssituation, ca. 25 Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe entstehen.

7.3 Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten von rd. 3.250 € an.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.
Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

7.4 Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“ ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

7.5 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Jöllenbeck – am 06.03.2018 gefasst.

Im Mai / Juni 2018 erfolgte daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 22. Mai bis einschließlich 08. Juni eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 30. Mai ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.
Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.
Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.
Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gründe, für eine längere öffentliche Auslegung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht ersichtlich. Parallel werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt.

8. Vorliegende Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 Bebauung an der Straße Stegeisen“ der Stadt Bielefeld. Bertram Mestermann (Büro für Landschaftsplanung). Warstein-Hirschberg. Juli 2018.
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im Ortsteil Jöllenbeck der Stadt Bielefeld. Akus GmbH. Bielefeld. Oktober 2018

Bielefeld, im Oktober 2018
In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.42

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